woningstichting
weststellingwerf

JAARVERSLAG 2015

perspectief in wonen

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2015

1. Verslag directie 02 - 05
2. Governanceverslag 06 - 11
3. Verslag Raad van Commissarissen 12 - 17
4. Volkshuisvestelijk verslag
   1. Kwaliteit van woongelegenheden 18 - 21
   2. Het verhuren van woningen 22 - 27
   3. Het betrekken van huurders bij beheer en beleid 28 - 29
   4. Financiële continuïteit 30 - 35
   5. Leefbaarheid 36 - 38
   6. Wonen en zorg 39
   7. Relaties met belanghouders 40 - 41
   8. De organisatie 42 - 45
5. Verklaringen
   1. Verklaring bestuur 46
   2. Goedkeuring Raad van Commissarissen 46

Jaarrekening 2015

Balans per 31-12-2015 49 - 50
Winst- en verliesrekening over 2015 51
Grondslagen van balanswaardering en resultaatbepaling 52 - 62
Toelichting op de onderscheiden posten van de balans 63 - 77
Niet uit de balans blijkende verplichtingen 78 - 82
Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening 83 - 89
Kasstroomoverzicht volgens directe methode 90 - 91

Overige gegevens

1. Samenstelling Raad van Commissarissen 92
2. Nevenfuncties bestuurder 93
3. Honorering bestuurder en commissarissen 94 - 95
4. Permanente educatie bestuurder en leden RvC 96
5. Organogram Woningstichting Weststellingwerf 97

Controleverklaring accountant 98 - 100

Bijlagen

1. Kengetallen 101 - 104

Woningstichting Weststellingwerf is een dynamische en klantgerichte maatschappelijke organisatie met 2728* woningen en enig aanverwant vastgoed (waaronder een verzorgingshuis) in eigendom en beheer. De woningstichting geeft met daadkracht en sociale bevlogenheid richting aan tal van bestaande taken/werkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen. Naast herstructurering- en nieuwbouwprojecten besteedt Woningstichting Weststellingwerf veel zorg aan onderhoud van het bestaande woningbezit en aan leefbaarheidsvraagstukken. De corporatie werkt doorlopend aan het verder ontwikkelen van producten en diensten en is financieel gezond (desondanks blijven we 'scherp aan de wind zeilen'). De corporatie biedt een prettig werkklimaat voor haar medewerkers.

(*= situatie per 31-12-2015)

1. Verslag directie

1.1. Inrichting jaarverslaglegging

Met gepaste trots bieden wij de lezer de jaarverslaglegging over 2015 aan. De verslaglegging valt uiteen in verschillende onderdelen, waarbij het uiteindelijk natuurlijk draait om de weergave van de volkshuisvestelijke prestaties (het volkshuisvestelijk verslag) en de verantwoording van de geldstromen die daarmee annex zijn geweest (de jaarrekening). Naast de opvatting van de directie over het verloop en het resultaat van het afgelopen jaar en de context waarin dat resultaat tot stand kwam, treft u ook een meer geobjectiveerd 'governanceverslag' aan, alsmede het verslag van de Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf.

1.2. Belangrijkste ontwikkelingen in 2015 op landelijk, regionaal en lokaal niveau

De belangrijkste gebeurtenis in 2015 voor de corporatiesector was ongetwijfeld de introductie van de Woningwet 2015 en het daaraan gekoppelde Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Daar waar we begin 2015 nog veronderstelden dat in wet en besluit het accent vooral zou liggen op het onderscheid DAEB/niet-DAEB en op de definitie van volkshuisvestelijke regio's, blijkt de inhoud ons toch op een aantal punten te gaan raken. Wij moeten anticiperen op:

- de verplichting om te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat;
- de verplichting om een controlfunctie in de organisatie in te bedden, zodanig dat 'de controller' vanuit een onafhankelijke positie, rechtstreeks onder de bestuurder, hem en -desgewenst- de Raad van Commissarissen van informatie en advies kan voorzien;
- de manier waarop prestatieafspraken met de gemeente moeten worden gemaakt, vanwege de positie van de daarbij betrokken partijen en het moment waarop ze moeten worden aangeboden en overeengekomen;
- de verplichting om in 95% van de gevallen waarin een huishouden met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen, dit een woning te laten zijn met een huurprijs onder de voor dat huishouden geldende aftoppingsgrens huurtoeslag;
- het gegeven dat de minister over een aantal zaken een oordeel wil vellen, voordat een voornemen terzake binnen de corporatie tot besluit wordt gemaakt;
- andere bepalingen die aanpassing in het kader (bijvoorbeeld statuten) of in het handelen (bijv. verbod op ondersteunen van de jaarlijkse gemeentelijke schoolkorfbal- en schoolvoetbaltoernooien) van de corporatie beogen.

Wij geloven niet dat de nieuwe regelgeving ons helpt om ons werk beter te doen. Niemand krijgt door de aangegeven verplichtingen een goedkopere of betere woning en niemand krijgt eerder een woning dan voor invoering van wet/besluit en de daarin opgenomen regelgeving. Er zijn geen risico's die voorheen gelopen werden en straks niet meer. Wij zaten met ons doen en laten al strak op de kerntaak waarvoor corporaties in het leven werden geroepen. Het effect van genoemde verplichtingen is wel dat de corporatie meer kosten moet maken en (mogelijk) belemmerd wordt in de realisatie van een financiële lange termijn-visie.

Eerder in 2015 definieerden Aedes en VTW een geactualiseerde Governancecode. De inhoud van de code anticipeerde op de nog vast te stellen wetgeving en corporaties, voorzover lid van Aedes, waren gehouden de code voor 1 januari 2016 operationeel te laten zijn.

Met de Woonbond bereikte Aedes een akkoord over een systeem van huursombenadering, waarbij de effecten van huurharmonisatie in de jaarlijkse huursom werden begrepen. Het 'huurakkoord' werd aangebracht bij de minister, in de hoop dat hij het als basis zou willen nemen voor de definitie van een door hem toegezegd systeem van huursombenadering. In welke mate dat gebeurt, moet begin 2016 nog

blijken. In ieder geval geldt voor 2016 nog het regime waarvan de minister in eerste instantie heeft toegezegd er al in 2015 afscheid van te zullen nemen.

Ondertussen ging het economisch weer wat beter met Nederland. De groei was echter nog beperkt en vooralsnog ook kwetsbaar en bovendien niet overal gelijk. Daar waar in de Randstad de bedrijvigheid en de werkgelegenheid toenam -en daardoor bij huishoudens gemiddeld het inkomen deed stijgen- was dat geen vanzelfsprekendheid in de periferie van het land. Ook voor onze provincie gold dat de recessie via faillissementen nog stuiptrekkingen vertoonde en mensen aan de kant zette. Historisch gezien komt een eventueel herstel in Fryslân langzamer op gang dan landelijk gemiddeld en dat is ook nu het beeld. In de bouwsector was dat beeld in 2015 heel expliciet.

De provincie volhardde via het 'Aanvalsplan woningmarkt' haar inspanningen om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. Via het beschikbaar stellen van laag rentende leningen voor diverse initiatieven in de sector werd gepoogd investeringen los te krijgen, waardoor meer werkgelegenheid in de bouw en aanverwante bedrijfstakken zou kunnen ontstaan. Het plan had geen effect op de investeringsbereidheid van de woningcorporaties in Fryslân.

Lokaal ontstond ook een begin van een beweging in de koopmarkt, met name in het wat goedkopere nieuwbouwsegment. Daar profiteerden we van via de verkoop van grondposities, maar het aanbod van goedkope nieuwbouwwoningen remde de verkoop van woningen uit de bestaande voorraad.

In het laatste deel van het jaar was de instroom van asielzoekers van invloed op het denken over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Er ontstond behoefte aan een versnelde huisvesting van statushouders die op dat moment nog in asielzoekerscentra verbleven. In de gemeente Weststellingwerf leidde dat tot ombouw van een leegstaand schoolgebouw tot een tijdelijke huisvestingsmogelijkheid. Met de corporatie werd gesproken over mogelijkheden om het aantal te huisvesten personen/gezinnen te verhogen ten opzichte van de inzet in 2015. Over 2015 voldeed de gemeente aan haar taakstelling.

1.3. Ontwikkeling, prestaties en resultaten van de corporatie in 2015

2015 was voor Woningstichting Weststellingwerf het vijfde en laatste jaar waarvoor het 'Ondernemingsplan 2011 – 2015' van toepassing was. Het ondernemingsplan heeft, als leidraad voor het handelen van de corporatie gedurende deze vijf-jaars periode, goed gefunctioneerd. Hoewel binnen de looptijd geanticipeerd moest worden op de invoering van de verhuurdersheffing en de betaling van een saneringsheffing vinden we dat we de voornemens aan de voorkant goed hebben gerealiseerd. Significante afwijking ten opzichte van het oorspronkelijke programma is het loslaten van de nieuwbouw koop-ambities. Daarover hebben we geconcludeerd dat inspanningen ter zake geen bijdrage tot de kerntaak van de corporatie zouden leveren en eerder contraproductief zouden zijn.

Volkshuisvestelijk was 2015 voor Woningstichting Weststellingwerf het jaar waarin we de tweede fase van de bebouwing van de Dr. Dreeslaan in Wolvega opleverden en de daarin opgesloten 34 woningen verhuurden. Daarmee sloten we de herinrichting van dat gebied af en dat vierden we met alle bewoners van het hele project (88 wooneenheden). We stonden daarnaast in de startblokken om de sloop van de woningen Haulerweg 53 - 79 in Wolvega (14 woningen weg, 10 terug) aan te vangen (uitplaatsing voltooid) en maakten ondertussen een begin met het herstructureringstraject voor de woningen Haulerweg 13 – 31. We pasten daarbij het zelfde verkavelingsprincipe en de zelfde woningtypes toe als bij de eerste fase van de herstructurering van de Haulerweg.

Voorraad
De woningvoorraad groeide doordat we 34 nieuwe woningen opleverden en 22 bestaande verkochten. Een toename van 12 woningen, ook tot stand gekomen omdat de sloop van de 14 woningen aan de Haulerweg in Wolvega net in 2016 terecht komt.
In de Lindewijk verkochten we grondposities die we voor de lopende beleidsperiode in eigendom kregen en die toen bedoeld waren voor de bouw van koopwoningen. Omdat we niet meer actief willen zijn op de koopwoningmarkt én omdat de prijsstelling van de gronden zodanig is dat de (plaatsvervangende) bouw van sociale huurwoningen niet voor de hand ligt, worden bedoelde gronden afgestoten. Hoewel we in 2015 meer verkochten dan verondersteld (in totaal verkochten we zo'n 5.700 m2), liggen er voor 2016 en verder nog wat opgaven in het verschiet.

In het vijfjaarsprogramma van het 'Ondernemingsplan 2011 – 2015' was voorzien dat we in 375 woningen groot onderhoud zouden plegen (ingreep > € 20.000,00/woning; ingrepen omvatten ook aanpassingen in het uitrustingsniveau). Dat deden we uiteindelijk in ruim 450 woningen. Eind 2010 noteerden we dat we, voor wat betreft de energielabeling van onze woningen, wilden werken aan een traject waarlangs het gemiddelde label zou verbeteren van gemiddeld een E-label begin 2011 naar een gemiddeld C-label eind 2020, waarbij we eind 2020 alle F- en G-labels zouden hebben weggewerkt. Eind 2015 kunnen we stellen dat we het te bereiken gemiddelde al gerealiseerd hebben (eind 2014 al) en dat het aantal nog weg te nemen F- en G-labels gereduceerd is tot minder dan 150 (volgens evenredige 10-jaars planning hadden we eind 2015 nog ruim 450 van dergelijke labels te gaan hebben.
Gegeven deze voorsprong op de oorspronkelijke doelstelling, is het streven er nu op gericht om eind 2020 qua gemiddeld niveau in de buurt van een B-label uit te komen, waarbij we niet alleen de F- en G-labels wegwerken, maar ook de E-labels. Beter dan we eind 2010 voor mogelijk hielden, sluit de energetische kwaliteit van onze voorraad eind 2020 aan bij de afspraken die Aedes namens corporaties maakte in het 'Energieakkoord'.

Verhuur
De mutatiegraad steeg van 7,5% in 2014 naar 8,4% in 2015. Die stijging veroorzaakten we voor een deel zelf door het nieuwe aanbod van 34 woningen aan de Dr. Dreeslaan in Wolvega. Het mutatiepercentage ligt daardoor 0,9 procentpunt hoger dan het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
Per 1 juli voerden we een gematigde huurverhoging van 1,5% door. We deden evenmin als de jaren ervoor niet aan inkomensafhankelijke huurverhoging. In het tweejaarlijkse actualisatietraject van Strategisch Voorraadbeleid en –beheer handhaafden we de reeds in gebruik zijnde streefhuurpercentages, maar maximeerden we de huurstijging bij mutatie. De huurachterstanden beperkten we tot 0,39% en de huurderving tot 0,57% van de jaarhuur. Aangezien die percentages de laagste in de beleidsperiode waren, kun je stellen dat we de beheersing van de huurinkomsten gedurende 2015 goed op orde hadden. Helaas konden we niet voorkomen dat we in vijf gevallen tot woninguitzetting wegens huurachterstanden moesten overgaan. Dat was er één meer dan de norm die we ons zelf stellen, maar één minder dan vorig jaar.

Door het plegen van energiebesparende maatregelen en de doorgevoerde wijziging in de woningwaarderingssystematiek zijn de huurprijzen afgezet tegen 'maximaal redelijk' praktisch op het zelfde niveau gebleven. In absolute zin stegen de huurprijzen de laatste 5 jaar wel (van gemiddeld € 392,00/mnd eind 2010 tot gemiddeld € 474,00/mnd ultimo 2015). We moeten er de komende jaren voor waken dat de doorgaande stijging van de gemiddelde huurprijs niet leidt tot het 'onbetaalbaar' worden van onze voorraad, ook al hebben we plafonds aangelegd in de vorm van de geldende aftoppingsgrenzen. Het is daarnaast onze ambitie om alle woningen te voorzien van een huurprijs onder de huurtoeslaggrens huurprijs.

Bedrijfsvoering
In 2015 gaven we inhoud aan de organisatie-optimalisatie die we in 2014 hadden opgetekend.
Dat optimalisatieproces was gericht op het bewerkstelligen van iets meer effectiviteit en efficiency, zonder dat daarbij sprake was van ontslagen. Het beleid, om bij vertrek van een medewerker goed te kijken of de vrijgekomen functie als zodanig ook opnieuw moet worden ingevuld, blijft overigens wel bestaan en gevolgd worden. De noodzaak om het gebouw aan te passen aan enkele wisselingen van posities

verbonden we aan de wens om in ons gebouw de klantruimtes te clusteren en te optimaliseren. Tijdens een feestelijk 'open huis' op 3 oktober 2015 namen we de aangepaste bedrijfsruimte in gebruik.

In de Aedes-benchmark van eind 2015 consolideerden we onze positie als A-corporatie (groep corporaties met de laagste beïnvloedbare bedrijfslasten) en verbeterden we onze score voor wat betreft klachtwaardering: van een C-corporatie werden we een B-corporatie. De samengestelde score verschaft ons in het totaaloordeel een positie in de groep 'Direct achter de koplopers'. De uitkomst was in overeenstemming met wat we op dit punt voor onszelf voor 2015 als ambitie hadden gedefinieerd.

Visitatie
Overeenkomstig bepalingen in de sectorale codes, lieten wij ons -in navolging van 2010- in 2014 visiteren. Het visitatierapport verscheen vroeg in 2015 (zie het 'Governanceverslag'). Met de scores waren we tevreden. De wat lagere score bij het presteren volgens belanghouders werd met name bepaald door het feit dat we er kennelijk niet goed in slaagden om over te brengen wat er met de input van de belanghouders gedaan werd. Daar werken we aan. Zoals we ook proberen meer grip te krijgen op de planning van de realisatie van onze ambitie.

Financiën
De financiële positie van Woningstichting Weststellingwerf, beoordeeld vanuit het lange termijn-perspectief, verbeterde enigszins, althans bij de door ons gehanteerde waarderingssystematiek. Op basis van waardering tegen historische kostprijs nam de solvabiliteit (eigen vermogen gedeeld door balanstotaal) toe van 24,62% naar 29,62%. In de begroting was een tijdelijke stabilisatie van de situatie van 2014 voorzien. Met de uitkomst liggen we iets voor op de in het 'Ondernemingsplan 2016 – 2020' en de notitie 'financiële sturing'(september 2014) uitgestippelde koers.

1.4. Tenslotte

Een welgemeend woord van dank gaat uit naar de medewerkers van Woningstichting Weststellingwerf die in 2015 met veel inzet en betrokkenheid hebben gewerkt aan het realiseren van de prestaties die de corporatie zich voor dat jaar had gesteld. Veel van wat we ons over de totale breedte van activiteiten voornamen voor 2015, realiseerden we ook. Dank gaat ook uit naar de leden van de Raad van commissarissen die met hun kritische opstelling enerzijds en deskundige adviezen anderzijds hebben bijgedragen aan zorgvuldige verantwoorde besluitvormingen door het bestuur.

S. Lageveen
Directeurbestuurder

2. Governanceverslag

2.1. Governancecode

Woningstichting Weststellingwerf onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In dit hoofdstuk verantwoorden wij ons over de inrichting van de governancestructuur binnen Woningstichting Weststellingwerf. Meer gedetailleerde informatie is opgenomen op onze website (www.wstweststellingwerf.nl/ → over de woningstichting → organisatie → governancecode).

Woningstichting Weststellingwerf handelt praktisch volledig naar de principes en uitwerkingen, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties 2015. De precieze uitwerking is weergegeven in het document 'Opvolging Governancecode woningcorporaties 2015 door Woningstichting Weststellingwerf' dat op de site van de corporatie is geplaatst.

2.2. Organisatieschema

Zie 'Overige gegevens 5' voor het organisatieschema.

2.3. Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit 5 personen. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en voorziet het bestuur gevraagd en ongevraagd van advies. De Raad treedt jegens het bestuur ook op als werkgever. In het verslag van de Raad van Commissarissen (zie H3) zijn de taak en werkwijze van de Raad van Commissarissen nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad van Commissarissen hieraan in 2015 invulling heeft gegeven.

2.4. Het bestuur

2.4.1. Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.
Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de artikelen 3 t/m 8 (het meest specifiek in artikel 7) van de statuten van Woningstichting Weststellingwerf omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het directiestatuut. Een aantal (materiële) besluiten van de bestuurder, waaronder het doen van majeure (des)investeringen die niet via de begroting zijn goedgekeurd, vergen op basis van de statuten/het directiestatuut de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

2.4.2. Samenstelling bestuur
Het bestuur wordt gevormd door de heer S. Lageveen.

2.4.3. Tegenstrijdige belangen
Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Woningstichting Weststellingwerf en de directeur-bestuurder wordt vermeden. De statuten en het directiestatuut bevatten een uitwerking van dit uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld.

In 2015 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in 'Principe II.3' van de Governancecode Woningcorporaties. Eén en ander geldt overeenkomstig voor (de leden van) de Raad van Commissarissen ('Principe III.2'; zie ook het verslag van de Raad).

2.5. Beleidsdoelstellingen

2.5.1. Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden
Gedurende 2010 is door de corporatie gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2011 - 2015, dat zou gaan aansluiten op het vijfjarenplan dat tot in dát jaar (2010) van toepassing was. Dat 'Ondernemingsplan 2011 – 2015' kent verschillende niveaus en bestaat uit:

- de definitie van ideële grootheden als visie, missie, ambitie, identiteit en positiekeuze, maar ook de definitie van ondernemingsdoelstellingen (geordend volgens Balanced Scorecard-perspectieven);
- de definitie van (deel)strategieën voor voorraad, financiën, klanten, leefbaarheid, belanghouders, kwaliteit, interne organisatie en (externe) communicatie (tezamen met het voorgaande het 'Strategisch plan 2011 – 2015');
- de (taakstellende) activiteiten en de bijbehorende begrotingen voor elk van de afzonderlijke planjaren, in 2015 dat voor 2015 (die voor 2011, 2012, 2013 en 2014 zijn uitgewerkt);
- een prognosticerend financieel perspectief voor de vijf jaren daarna (vervolgens jaarlijks te actualiseren).

Dit 'Ondernemingsplan 2011 – 2015' is in februari 2011 door de Raad van Commissarissen, indachtig de adviezen van huurdersvereniging en eigen ondernemingsraad, alsmede de aanbevelingen uit de visitatierapporten, goedgekeurd en vervolgens door de bestuurder vastgesteld. Het jaarplan voor 2015 werd in december 2014 goedgekeurd en vastgesteld. Vooruitlopend op de productie van de jaarplannen beoordelen we elk jaar of het gedefinieerde strategisch kader nog voldoende actueel is. Die beoordeling heeft ertoe geleid dat we eind 2013 een aanvulling op het strategisch plan hebben gedefinieerd die in z'n werking actief was voor 2014. Eind 2014 hebben we dat, bij de opstelling van het jaarplan voor 2015, opnieuw gedaan. In beide gevallen zijn het omstandigheden in de omgeving van de corporatie die daartoe aanleiding gaven (al dan niet op dat moment reeds geëffectueerde heffingen en aangepaste regelgeving).

In de 2e helft van 2015 zijn we begonnen met de opstelling en de vastlegging van een ondernemingsplan voor de periode 2016 t/m 2020. Dit 'Ondernemingsplan 2016 – 2020' is op dezelfde leest gestoeld als dat voor de periode 2011 t/m 2015 en dus in eerste instantie voorzien van een jaarplan voor 2016 ('Activiteitenplan 2016') en bijbehorende begrotingen (taakstellend voor 2016, prognosticerend voor de jaren 2017 – 2021. Het ondernemingsplan is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd in haar vergadering van 11 december 2015 en aansluitend vastgesteld door de bestuurder. Het ondernemingsplan is in de verschillende geledingen inzichtelijk via de site van de corporatie.

2.5.2. Horizontale dialoog
Woningstichting Weststellingwerf heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:
- bewoners en hun vertegenwoordigers;
- (specifiek) Huurdersorganisatie De Bewonersraad Friesland;
- gemeente Weststellingwerf;
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg en welzijn (Liante, Alliade, Timpaan);
- verenigingen van dorpsbelangen van dorpen in Weststellingwerf en hun 'koepel', de Vereniging van kleine dorpen in Weststellingwerf (VKD);
- collega-corporaties (werkzaam in ons werkgebied);
- partijen waarmee we in multidisciplinaire verbanden samenwerken (o.a. sociale dienst gemeente, politie, GGD, maatschappelijk werk, verslavingszorg, enz.).

De Raad van Commissarissen heeft deze definitie van belanghouders goedgekeurd in haar vergadering van 23 april 2010 en nadien jaarlijks herbevestigd.

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2015 plaatsgevonden door middel van correspondentie, schriftelijke c.q. interactieve informatieverstrekking en (bestuurlijk) overleg.

In aanvulling op het meer reguliere overleg, als hiervoor bedoeld, is door bestuur en Raad van Commissarissen op 15 oktober 2015 in de aanloop naar de productie van activiteitenplan en begroting 2016 een 'belanghoudersoverleg' georganiseerd, waarbij in een plenaire setting gesproken is met:
- huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland:
- gemeente Weststellingwerf;
- zorg- en welzijnspartijen Liante (vh Stichting Et Bientwark), Alliade en Timpaan;
- verschillende verenigingen van plaatselijk Belang van dorpen in Weststellingwerf;
- de vereniging Kleine dorpen Weststellingwerf (VKD);
- de collega-corporaties in het werkgebied.

De belangrijkste gespreksonderwerpen waren:
- terugblik op het afgelopen jaar (2014) aan de hand van de jaarverslaglegging over dat jaar;
- lopende activiteiten in het onderhavige taakstellende jaar (2015);
- de voorgenomen activiteiten voor 2016;
- (in kleinere, gemengde groepen) de dilemma's die de corporatie ervaart bij de optekening van de koers voor de periode 2016 – 2020 (welk niveau duurzaamheid, wat is de ideale plattegrond, hoeveel woningen beschikbaar nu en in de toekomst voor welk segment van de doelgroep?).

Een samenvattend verslag van dit overleg is op de website van de corporatie geplaatst. De discussie over de dilemma's heeft invloed gehad op de definitie van de koers in het ondernemingsplan.

2.6. Interne risicobeheersings- en controlesystemen

2.6.1. Risicobeheersing
Het bestuur van Woningstichting Weststellingwerf is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van strategische/tactische en operationele risico's, en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten.

Eind 2012 heeft de corporatie een lijst vastgesteld waarop de belangrijkste strategisch/tactische en operationele risico's waren verzameld. De lijst is tot stand gekomen door het confronteren van veel voorkomende risico's in de sector met de eigen situatie (de relevante zijn overgenomen) én het in kaart brengen van risico's die voor onze situatie als 'specifiek' zouden kunnen gelden. De Raad van Commissarissen heeft zich in december 2012 akkoord verklaard met de aldus vormgegeven risicokaart. Die risicokaart is niet statisch, elk jaar worden de erin opgenomen risico's op relevantie getoetst en wordt beoordeeld of sprake is van risico's die op de kaart moeten worden bijgeschreven. De risicokaart vermeldt ook de risico-eigenaar en de risicobeheerder.

Jaarlijks wordt getracht voor 6 strategisch/tactische en 6 operationele risico's de beheersmaatregelen te benoemen. Eind 2015 vermeldt de risicokaart 44 risico's, waarvan er 30 voorzien zijn van beheersmaatregelen. Eind 2016 zullen van 36 risico's de beheersmaatregelen beschreven zijn.

In 2015 hebben zich geen situaties voorgedaan waarbij een gebrek aan beheersing geleid heeft tot het bloot staan aan ongewenste risico's en hebben zich ook geen als 'ongewenst' te kwalificeren effecten van risico's voorgedaan. In hoofdstuk 4.4.10 (pagina 33) wordt de risicobeheersing beschreven.

Opvatting/grondhouding ten opzichte van het nemen van risico's
Onze opvatting is dat het onmogelijk is een bedrijf te runnen zonder risico's te lopen. Risico's zijn er altijd. We sluiten in onze bedrijfsvoering risico's dan ook niet uit. De andere kant is dat we het nemen van risico's niet zien als een toegevoegde waarde op het kunstje dat we doen: we ontlenen aan het nemen van risico's geen extra arbeidsvreugde of status. We zijn dus bereid risico's te nemen, maar met mate en nooit in een orde van grootte die de continuïteit van onze bedrijfsvoering op korte of langere termijn in gevaar zou kunnen brengen en als de kans bestaat dat een risico zich gaat manifesteren, willen we het beheersbaar maken. Als het gaat om risicobereidheid, uitgedrukt in een schaal van 0 tot 5 ('0' = geen risico; '5' = groot risico), neigen we gemiddeld naar een score van '2', met variaties naar '3'.

Risicobeschrijving	**Beheersmaatregelen**	**Risico-bereidheid (0 – 5)**	**Risico-score (0 – 5)**
Strategische risico's			
Overheidsbeleid (heffingen, kostenverhogende verplichtingen, aanpassing werkwijzen)	We zorgen voor een gezonde financiële huishouding (gematigde structurele groei van het weerstandsvermogen) bij ongewijzigde omstandigheden, zodat klappen kunnen worden opgevangen als omstandigheden wijzigen	2	3
Financiële risico's			
Renterisico	Actueel houden Treasury-statuut Opstelling Treasury-jaarplannen Afbouw leningenportefeuille Beperkte derivatenportefeuille (derivaat type Collar) zonder bijstortverplichting	2	2
Financieringsrisico	Bewaking financiële ratio's Bewaking 'business risks' a.h.v. beoordeling beantwoording 24-vragen-lijst WSW Strategie m.b.t. solvabiliteitsontwikkeling We zorgen voor randvoorwaarden die borging van leningen door WSW mogelijk maken	2	2
Betalingsrisico (risico dat verplichtingen niet kunnen worden nagekomen)	Stringent incasso beleid, strak volgen verkoopopbrengsten Opstelling liquiditeitsoverzichten en –planningen Hanteren van het principe 'wat aan geld niet binnen komt, kan er ook niet uit' Voortdurende bewaking van ratio's Aanwezigheid kredietfaciliteit Aanwezigheid ruimte in rollover lening met variabele hoofdsom	2	2

Overige operationele risico's			
Eigendom grondposities	Actief vervreemdingsbeleid (Lindewijk: vorig jaar 5.700 m2 verkocht; dit jaar ca. 600 m2 nu 7.300 m2 in traject, daarna nog 4.200 m2 te gaan)	2	3
Verhuur woningen	Actieve bewaking van leegstand (vooralsnog geen structurele leegstand) Tweejaarlijkse beoordeling van verhuurbaarheid van onderdelen van het bezit en bijstelling van huurprijs-/toewijzings- en/of onderhoudsbeleid als daar aanleiding voor is Eventueel heroverweging lijst van woningen waaruit verkocht mag worden (zie hierna)	2	2
Verkoop woningen	Voldoende voorraad woningen waaruit verkocht mag worden Actief volgen van vordering verkopen door het jaar heen Uitgangspunt: wat via verkoopopbrengsten niet binnen komt, kan er qua investeringen niet uit	2	2
Projectontwikkeling	We ontwikkelen alleen nog DAEB-projecten, vooral in de sfeer van vernieuwing van de voorraad We voeren steeds kleinschalige vernieuwingen uit, daardoor verhoudingsgewijs relatief lage investeringen en relatief kleine verhuurvraagstukken We faseren ontwikkeltrajecten en maken gebruik van planacceptatievoorstellen waarin ook de risico's van de ontwikkeling worden benoemd We hebben (maximum) normen opgesteld voor kosten, opbrengsten, onrendabele delen	2	2

Op dit moment schatten we in dat we goed kunnen anticiperen op nieuwe regelgeving die door de overheid wordt opgelegd. Dat anticiperen vraagt wel veel van onze inzet. We hebben nog niet bedacht hoe we zouden moeten anticiperen op een verdubbeling van de verhuurdersheffing, gesteld dat de minister die zou willen opleggen aan de sector nadat hij kennis heeft genomen van gewijzigde balansposities als gevolg van de nieuwe waarderingsgrondslag (vandaar de iets hogere risicoscore).

Onze grondposities in de Lindewijk zijn van behoorlijke omvang en door de prijsstelling niet zomaar geschikt voor sociale woningbouw. Een groot deel van wat we er nu nog hebben, zit in een onderzoeks- en vermarktingstraject dat enkele ontwikkelaars voor eigen rekening en risico 'draaien'. Er is een risico dat we niet alles kwijt zijn aan het einde van 2016, waardoor een grondpositie aan ons blijft kleven die we op dat moment eigenlijk als niet-DA EB moeten kwalificeren. Geen ramp, maar hebben we liever niet. Vandaar dat de risicoscore hier wat hoger is dan de risicobereidheid).

2.6.2. Controlesystemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren.

Ook adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen.

Het bestuur is van mening dat het interne controlesysteem adequaat en effectief is. De instrumenten daarvoor worden gevormd door de toegesneden administratieve organisatie en door operationele en financiële doelstellingen zoals weergegeven in de taakstellende begroting 2015. De periodieke rapportages van kwartaal- en jaarcijfers worden samengesteld op basis van vastgestelde grondslagen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van informatie uit het centraal geautomatiseerd informatiesysteem. Dit systeem heeft ook in het verslagjaar overeenkomstig de opzet gefunctioneerd.

De externe accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en het jaarverslag getoetst op de aansluiting bij de cijfers. De accountant heeft vervolgens vastgesteld dat sprake kan zijn van een goedkeurende accountantsverklaring. Daarnaast heeft de accountant een rapportage opgesteld waarin aanbevelingen voor verdere verbetering van het presteren van de corporatie worden gedaan. Die aanbevelingen nemen we ter harte en zullen we in samenspraak met accountant en Raad van Commissarissen nader uitwerken en implementeren.

2.7. Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Het bestuur en de Raad maken ieder tenminste éénmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

Die beoordeling was in 2012 aan de orde en die heeft ertoe geleid dat met inbegrip van de jaarrekening over 2012 -en vooreerst voor een periode van 4 jaar- accountantskantoor Ernst & Young verantwoordelijk is voor de controle-activiteiten die in dat kader moeten worden uitgevoerd. Daarvoor was Deloitte met die taken belast.

De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bij waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de Raad van Commissarissen.

2.8. Visitatie

Woningstichting Weststellingwerf heeft zich in 2014 laten visiteren door een onafhankelijke, (geaccrediteerde) visitatiecommissie. Het visitatieonderzoek is voor het eind van dat jaar afgerond en de rapportage is in januari 2015 definitief geworden.

De visitatie is uitgevoerd onder het regime van de 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 5.0'. Binnen dat regime geldt, voor wat betreft de cijfermatige beoordeling, een 6 als voldoende en een 7 als ruime voldoende en als de norm van waaruit, afhankelijk van presteren, afwaardering of ophoging van de score plaatsvindt. Op de vier te beoordelen velden realiseerde de corporatie, samengevat, de volgende scores:

- Presteren volgens ambitie en opgave: 7,4
- Presteren volgens belanghouders: 7,0
- Presteren naar vermogen: 8,0
- Governance: 8,1

Het visitatierapport en de opvatting van bestuur en Raad van Commissarissen hierover zijn op de website van de corporatie geplaatst.

3. Verslag van de Raad van Commissarissen

3.1. Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur [1] en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

[1] Het bestuur bij Woningstichting Weststellingwerf wordt gevormd door één directeurbestuurder. Afhankelijk van de context wordt in het vervolg of de duiding 'het bestuur' of de term 'directeurbestuurder' gebruikt

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de artikelen 10 t/m 23 van de statuten van Woningstichting Weststellingwerf omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het 'Reglement werkwijze voor de Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf', zoals vastgesteld op 5 juni 2009.
Met dit verslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als toezichtskader voor het uitoefenen van haar taken hanteerde de Raad van Commissarissen gedurende 2015:

- het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector); vanaf 1 juli 2015 de Woningwet 2015 en het BTIV 2015 (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015);
- de Aedescode;
- het document 'Opvolging Governancecode woningcorporaties 2015 bij Woningstichting Weststellingwerf';
- het 'Reglement werkwijze voor de Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf;
- het 'Directiestatuut'.

De statuten, het 'Reglement werkwijze voor de Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf'', het 'Directiestatuut' en het document 'Opvolging Governancecode woningcorporaties 2015 bij Woningstichting Weststellingwerf' zijn op de site van de corporatie geplaatst.

Als toetsingskader voor het beoordelen van vordering van activiteiten en te leveren prestaties hanteerde de Raad van Commissarissen:

- het 'Ondernemingsplan 2011 – 2015', bestaande uit:
  - 'Strategisch kader 2011 – 2015' (ideële grootheden, ondernemingsdoelstellingen, strategieën);
  - de aanvulling op het Strategisch kader ('Appendix') van september 2014;
  - jaarlijks activiteitenplan, voor 2015 dat van 2015;
  - jaarlijkse begroting, voor 2015 die van 2015 (taakstellend) en het financieel meerjarenperspectief 2016 – 2020 (prognosticerend).
- de Balanced Scorecard (de perioderapportages);
- het systeem van risicobeheersing;
- de prestatieafspraken met de gemeente Weststellingwerf voor de jaren 2015 en 2016;
- eerdere projectacceptatievoorstellen (ter bewaking van de aard en omvang van investeringen in 2015);
- het instrument van financiële sturing (september 2014);
- het Treasurystatuut;

- het Treasury-jaarplan 2015 (gebaseerd op het per 1 januari 2015 geldige Treasury-statuut).

Het ondernemingsplan en de prestatieafspraken met de gemeente Weststellingwerf zijn eveneens op de site van de corporatie geplaatst.

3.2. Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig, mondeling dan wel schriftelijk, door het bestuur laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.
De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er gaande was in het speelveld van Woningstichting Weststellingwerf:

- het voeren van overleg met de directeurbestuurder, de ondernemingsraad, het management;
- het voeren van overleg met externe accountant;
- het organiseren van een belanghoudersoverleg; het voeren van overleg met gemeente, zorgpartijen, verenigingen van plaatselijk belang (en hun koepel, de Vereniging Kleine Dorpen Weststellingwerf - VKD-) en huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (HDBF);
- het voeren van exclusief overleg met huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland op basis van de overeenkomst volgend uit de Overlegwet;
- het volgen van seminars/workshops/themabijeenkomsten over diverse onderwerpen, zoals de nieuwe Governancecode, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad, de (toepassing van de) Woningwet/BTIV 2015,de Aedes-Benchmark, financiële huishouding van corporaties, enz.;
- het hebben van contacten met 'collega'-toezichthouders tijdens voornoemde bijeenkomsten;
- het bestuderen van vakliteratuur en digitale informatie(-mailingen) van diverse instellingen/partijen, werkzaam in de volkshuisvesting (zoals VTW, Aedes, de Vereniging van Friese Woningcorporaties - VFW-, enz.).

De Raad van Commissarissen is tijdens het afgelopen jaar 6 maal in een reguliere vergadering bijeen geweest en daarnaast nog enkele malen vanwege een specifiek onderwerp of bijzondere activiteit (zelfevaluatie, themabehandeling/excursie, belanghoudersoverleg). Na afloop van het jaar nog eens een keer ten behoeve van de zelfevaluatie van de Raad (18 maart 2016). In deze laatstgenoemde bijeenkomst heeft de Raad haar eigen inrichting en functioneren over 2015 als collectief beoordeeld, evenals het functioneren van de voorzitter, aan de hand van de systematiek van Boardresearch. De Raad van Commissarissen heeft hierbij ook de opvattingen van het bestuur gevraagd en meegewogen.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar besloten over de volgende onderwerpen:

- het voorstel voor items van de Balanced Scorecard 2015 (vastgesteld);
- beoordeling van de directeurbestuurder aan de hand van verslag gesprek remuneratiecommissie (vastgesteld);
- de toepassing van de Governancecode 2015 bij de woningstichting (vastgesteld);
- de aan- en verkoop van (beperkte) grondposities (goedgekeurd);
- jaarverslaglegging 2014 (goedgekeurd);
- de bezoldiging van leden van de Raad van Commissarissen vanaf 2016 (vastgesteld);
- het planacceptatievoorstel m.b.t. de herstructurering van de woningen Haulerweg 53 t/m 79 (fase I) en 13 t/m 31 (fase II) in Wolvega (goedgekeurd);
- het 'Ondernemingsplan 2016 – 2020' en de onderdelen daarvan, zijnde het 'Strategisch plan 2016 – 2020', het 'Activiteitenplan 2016' en de 'Meerjarenbegroting 2016 – 2021' (taakstellend voor 2016, prognosticerend voor 2017 – 2021); goedgekeurd;
- Treasury-statuut, geldig vanaf 1 juli 2015 (goedgekeurd);
- Treasury-jaarplan 2016 (goedgekeurd).

De Raad heeft in voorkomende gevallen tevens kennis genomen van op de voorgenomen besluiten uitgebrachte adviezen van de ondernemingsraad van de woningstichting en van de huurdersorganisatie

waarmee de corporatie een overlegovereenkomst heeft en van de reacties daarop van de directeurbestuurder.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar daarnaast nog gesproken over de volgende onderwerpen:
- de managementletter van de accountant naar aanleiding van de interim controle;
- opleidingsbehoefte van de Raad (de verplichting tot het halen van PE-punten);
- het ZAV-beleid van de corporatie;
- de inrichting en (verdere) uitwerking van het (systeem voor) risicomanagement;
- de voortgang van de implementatie van de organisatie-optimalisatie en bedrijfsgebouwaanpassing;
- Balanced Scorecard-resultaten over 1e kwartaal, 1e half jaar en periode t/m 3e kwartaal 2015;
- het actieplan invoering Woningwet/BTIV 2015 in de bedrijfsvoering;
- de rekensystematiek achter 'onrendabele toppen';
- het proces ván en de rapportage óver het traject van Strategisch Voorraadbeleid en -beheer;
- voortgang woningverkopen;
- (effecten van WNT2 op) de bezoldiging van leden van de Raad van Commissarissen;
- de opzet van het belanghoudersoverleg;
- de scores van de corporatie in de Aedes-benchmark;
- actuele vraagstukken in de gemeente m.b.t. de huisvesting van statushouders;
- (de voorbereiding van de) werving en selectie van de opvolging van de heer Nieuwhof als lid van de Raad en de daaruit voortvloeiende voorgenomen benoeming van de heer Jansen in de Raad per 1 januari 2016;
- de voorgenomen herbenoeming van mevrouw Elgersma in de Raad voor de periode vanaf 01-01-2016.

Met betrekking tot de beide laatstgenoemde punten wordt opgemerkt dat het, vanwege onvoorziene vertragingen in de afgifte van goedkeurende zienswijzes van de Autoriteit woningcorporaties, ultimo 2015 nog niet kwam tot definitieve benoemingen.

De zelfevaluatie over 2014 vond in 2015 in twee etappes plaats (6 februari en 25 maart 2015) onder begeleiding van Deloitte. De Raad besprak haar eigen functioneren als collectief, de wijze waarop bestuurder en Raad gezamenlijk functioneren, alsmede het gewenste profiel, de samenstelling en de competenties van de Raad.
De zelfevaluatie heeft het beeld opgeleverd (bevestigd) dat de Raad bijzonder consciëntieus zijn rol invult. Verbeterpunten zijn vooral aanwezig ten aanzien van het proactief handelen van de Raad (vroegtijdig zelf informatie over actuele thema's binnenhalen) en de verslaglegging van vergaderingen. Die verslaglegging is wat vlak, omdat de weergave van discussie en afweging voorafgaand aan de besluitvorming in de verslaglegging wat mager is. Dat wordt mede veroorzaakt doordat vragen en antwoorden over onderwerpen voor de vergaderingen per mail worden gewisseld tussen leden van de Raad en de bestuurder. De Raad neemt de aanbeveling om deze mailwisseling toe te voegen aan de verslaglegging ter harte.

In de zelfevaluaties worden standaard betrokken:
- het document 'Toepassing Governancecode bij Woningstichting Weststellingwerf';
- de statuten van de stichting, het 'Reglement werkwijze Raad van Commissarissen bij Woningstichting Weststellingwerf' en het directiestatuut;
- de vooraf gevraagde visie van de directeurbestuurder;
- de maatschappelijke opvattingen over governance.

De beoordeling van de directeurbestuurder is geen onderdeel van de zelfevaluatie, maar procesmatig, gelet op het handige vergadermoment in het jaar, wel aan dit overleg verbonden, zodat de remuneratiecommissie dáárna, met opvattingen gevoed, het overleg met de bestuurder kon aangaan.

In de loop van 2015 heeft de Raad, zoals ook uit de beschrijving van vergaderonderwerpen mag blijken, kennis genomen van de nieuwe Governancecode woningcorporaties (mei 2015) en de Woningwet/BTIV 2015 (juli 2015). De Governancecode is nauwkeurig doorgenomen en praktisch volledig omarmd. Er is

kennis genomen van de effecten van de woningwet en gehandeld naar de bepalingen die in 2015 direct van toepassing werden. Zowel voor wat betreft de code als voor wet/besluit zijn actielijsten opgesteld opdat vóór de (nog komende) uiterlijke data noodzakelijke werkwijzen zijn geïmplementeerd c.q. werkzaamheden zijn uitgevoerd.

De Raad van Commissarissen heeft in februari 2015 overleg gehad met de ondernemingsraad van Woningstichting Weststellingwerf, terwijl in december 2015 overleg plaatsvond met het managementteam (beide overleggen buiten aanwezigheid van de directeurbestuurder).

In maart besteedde de Raad haar thema-/excursiedag deels aan het restant van de zelfevaluatie en deels aan het kennis nemen van de effecten van gemeentelijke herindeling en opschaling, zulks om enigszins voorbereid te zijn als die situatie zich in de gemeente, waarin Woningstichting Weststellingwerf werkzaam is, zich ook voor gaat doen.

In oktober heeft de Raad van Commissarissen in de aanloop naar de productie van een nieuw ondernemings- en activiteitenplan het jaarlijks terugkerende 'belanghoudersoverleg' gevoerd met Gemeente Weststellingwerf, met de in de gemeente werkzame zorg- en welzijnspartijen, met verenigingen van plaatselijk belang van kleine dorpen in de gemeente en met de koepel van de laatstgenoemde verenigingen. In navolging van het voorgaande jaar was dit jaar wederom sprake van een interactieve setting met een actieve rol voor alle leden van de Raad. In het overleg wordt standaard stilgestaan bij de jaarverslaglegging over het voorbije jaar (in dit geval 2014) en bij de voornemens voor het komende jaar (2016). Op 6 november vond daarnaast, op basis van de overeenkomst die tussen deze organisatie en de corporatie bestaat, een afzonderlijk overleg met Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (HDBF) plaats. De Raad hecht aan deze informerende gesprekken, omdat zij daarmee transparantie betracht en tegelijkertijd zelf kan vaststellen hoe het zit met de relatie van de corporatie met de belanghouders.
De belanghouders worden uitgenodigd conform een overzicht van partijen die door de bestuurder met instemming van de Raad als 'lokaal actieve belanghouders' in een eerder jaar als zodanig zijn aangemerkt.

Geen van de leden van de Raad is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

3.3. Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat al haar leden onafhankelijk zijn in de zin van de in de Governancecode Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria (oude Governancecode). Gedurende 2015 hebben zich geen situaties voorgedaan waarbij de onafhankelijkheid van een lid van de Raad in het geding is geweest. Ook de onafhankelijkheid van het bestuur is gedurende 2015 niet in het geding geweest.

Gedurende 2015 hebben zich geen transacties met tegenstrijdige belangen voorgedaan waarbij leden van de Raad en/of het bestuur betrokken waren. Evenmin vervulden leden van de Raad van Commissarissen en/of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur.

De corporatie kent een klokkenluidersregeling die het ondermeer de medewerkers mogelijk maakt de Raad van Commissarissen te informeren over verondersteld wangedrag van het bestuur. Er zijn geen meldingen bij de Raad geweest in het kader van de klokkenluidersregeling.

Een overzicht van de nevenfuncties van de leden van de RvC en het bestuur is opgenomen onder 'Overige gegevens 1', respectievelijk 'Overige gegevens 2'.

3.4. Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen bestaat uit 5 leden. Bij 'Overige gegevens 1' is nadere informatie opgenomen over ondermeer de samenstelling van de Raad van Commissarissen en het rooster van aftreden. De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen. De profielschets voor de Raad als geheel en voor de aandachtsgebieden vertegenwoordigende leden is in 2013 herijkt (document 'Deskundigheidswaarborg Raad van Commissarissen'). In het kader van diversiteitsbeleid zou de Raad voor minimaal 30% uit vrouwen dienen te bestaan. Op dit moment bedraagt de verhouding man/vrouw: 80/20. In de voorliggende jaren deed zich geen situatie voor waardoor hierin verandering kon worden aangebracht. Bij het invullen van een vacature in het verslagjaar is hier aandacht aan geschonken. Uiteindelijk viel de keuze, vanwege betere overige kwalificaties, toch op een man. Bij de vacaturemelding i.k.v. vervanging van een lid in 2016 zal opnieuw de duiding "voorkeur voor vrouwen" worden meegegeven.

De Raad van Commissarissen heeft een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld. De taken van de commissie zijn beschreven in art. 5 van het 'Reglement werkwijze voor de Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf'. De commissie is op basis van dit artikel in het reglement onder meer belast met:

- het doen van voorstellen ten aanzien van bezoldigingsbeleid en –uitwerking voor leden van de Raad en de directeurbestuurder;
- het selecteren en voorstellen van kandidaat leden voor de Raad of voor de bestuur(der)spositie;
- het adviseren ten aanzien van herbenoeming van leden van de Raad,
- het voeren van resultaatafspraken-, functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeurbestuurder.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de selectie-/remuneratiecommissie in 2015 over enkele onderwerpen overleg gevoerd: over de beoordeling van de directeurbestuurder voor wat betreft de prestaties over 2014 en de prestatieafspraken voor 2015 (begin 2015). Voor het beoordelen van de prestaties van de bestuurder kwam de commissie een keer voor vooroverleg bijeen met aansluitende overleggen met de bestuurder.
De commissie verzorgde voorts het werving- en selectieproces voor de aanstelling van een nieuw lid van de Raad als vervanger van het aftredende lid Nieuwhof en verkende de herbenoembaarheid van lid Elgersma. De commissie heeft haar bevindingen en adviezen over genoemde zaken gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.

Met betrekking tot het aspect 'deskundigheid' kan hier nog worden opgemerkt dat vanaf en met inbegrip van 2015 voor bestuur en leden van een raad van commissarissen van woningcorporaties bepalingen m.b.t. permanente educatie en het halen van studiepunten (PE-punten) gelden. Zie voor de realisaties op dit punt 'Overige gegevens 4'.

3.5 Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2015 is (de samenstelling van) het bestuur niet gewijzigd.

De huidige directeurbestuurder is in 2009 benoemd voor onbepaalde tijd. Honorering vindt plaats op basis van de, van oorsprong, Izeboud-regeling, die na evaluatie en bijstelling in 2010 gewijzigd en met instemming van VTW sectoraal is vastgesteld. De honorering van de directeurbestuurder past binnen de kaders van deze sectorale code. Er is geen sprake van een variabel salarisdeel. Gelet op de discussie over de hoogte van de bezoldiging van topfunctionarissen bij woningcorporaties (WNT en staffel), is de bezoldiging van de bestuurder vanaf 2012 niet meer verhoogd. Aan de directeurbestuurder wordt door de corporatie een auto ter beschikking gesteld en de corporatie draagt conform de CAO Woondiensten bij in de pensioenpremie van de directeurbestuurder. Met de directeurbestuurder is afgesproken dat -voor wat

betreft de neerwaartse bijstelling van zijn totale bezoldiging, volgend uit de toepassing van de WNT en de voor de sector geldende 'Regeling van minister Blok'- de overgangsregeling van de WNT zal worden gerespecteerd.
De Raad van Commissarissen maakt jaarlijks, via de remuneratiecommissie, een set van afspraken met de directeurbestuurder aangaande een door te maken ontwikkeling, de te vertonen gedragingen, de te verrichten activiteiten en de anderszins te leveren prestaties. Aan het eind van het jaar wordt beoordeeld in hoeverre die afspraken zijn gerealiseerd. De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering buiten diens aanwezigheid het functioneren van de directeurbestuurder besproken. Daarbij worden ook de opvattingen van OR en MT betrokken, zoals ze in de overleggen met de Raad naar voren zijn gebracht. De remuneratiecommissie heeft vervolgens in het jaarlijkse beoordelingsgesprek benoemd, dat de te leveren prestaties in 2015 naar tevredenheid zijn gerealiseerd.

Indachtig de werking van WNT2 en de 'staffelregeling' heeft de Raad van Commissarissen in 2015 de eigen beloning geëvalueerd en opnieuw vastgesteld voor de periode vanaf 2016. Gelet op de positie van de corporatie in de 'range' van 'grootte'-klasse E, heeft de Raad besloten om haar beloning voor de periode vanaf en met inbegrip van 2016 niet uit te tillen boven het maximum van grootteklasse C.

Nadere informatie over de beloning van de directeurbestuurder over 2015 is opgenomen onder 'Overige gegevens 3', waarin tevens de honoraria van de RvC-leden zijn vermeld.

3.6. Tenslotte

De Raad van Commissarissen heeft waardering voor de getoonde inzet en betrokkenheid van de organisatie als geheel en van alle medewerkers persoonlijk. Mede door deze instelling is de organisatie er in geslaagd over 2015 een goed resultaat neer te zetten.

4. Volkshuisvestelijk verslag

In dit verslag wordt verantwoording afgelegd over de werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting langs de lijn van de prestatievelden van het BBSH.

4.1. Kwaliteit van woongelegenheden

4.1.1. Algemeen

Leidend in de te maken keuzes voor mutaties in de voorraad zijn de voorraadstrategie, het voorraadbeleid en het voorraadbeheerplan. De voorraadstrategie is vastgelegd in het "Ondernemingsplan 2011 – 2015" van de corporatie.

Het kwaliteitsniveau van het woningbezit is redelijk tot goed. De onderhoudsplanning wordt jaarlijks geactualiseerd.
Nieuwbouw vindt zoveel mogelijk plaats volgens de eisen van aanpasbaar, duurzaam en veilig bouwen. Daarnaast wordt veel aandacht besteed aan gescheiden afvalinzameling, gebruik milieuvriendelijke verven, beheer binnenmilieu en duurzame vormgeving en materiaalkeuzes. Tevens wordt, alvorens tot nieuwbouw wordt overgegaan, advies ingewonnen bij de VAC (Voorlichtings- en Advies-Commissie).

4.1.2. Het woningbezit

Per 31 december 2015 bestaat ons woningbezit uit 2.728 woningen. Specificatie van de mutaties in 2015:

Aantal per 1 januari 2015	2.716
• Opgeleverde nieuwbouw	34
• Aankoop	0
• Verkoop	22
• Sloop	0
• Aantal per 31 december 2015	2.728

Daarnaast zijn nog in eigendom:
- 66 garageboxen
- 1 parkeergarage (Frieslandia)
- 65 garages bij woningen
- 1 verzorgingstehuis (54 verzorgingsplaatsen)

4.1.3. Het verwerven van onroerende goederen/bouwgronden

In het verslagjaar hebben we geen onroerende goederen en/of bouwgronden aangekocht.

4.1.4. Het slopen van woningen

In 2015 heeft er geen sloop van woningen plaatsgevonden.

4.1.5. Het verkopen van woningen

Verkoop van geëxploiteerde woningen (verkoop van bestaand bezit)
Inkomsten uit de verkoop van woningen zijn onmisbaar om binnen de beleidsperiode van 5 jaar de investeringen in nieuwbouw en noodzakelijk geachte herstructureringen te kunnen uitvoeren.

Om de onszelf opgelegde taakstelling te kunnen realiseren heeft de corporatie ultimo 2015 een voorraad woningen waaruit mag worden verkocht van totaal 651 woningen. Deze omvang achten wij voorlopig voldoende om het aantal jaarlijks te verkopen woningen (2016: 20 stuks; 2017 en 2018: 18 stuks per jaar; 2019 en 2020: 15 stuks per jaar) te realiseren. We verwachten in de beleidsperiode 2016 – 2020 totaal ca. 86 woningen te verkopen. Verkoop zal plaatsvinden op het moment dat een woning "vrij van huur komt". In 2015 is het begrote aantal van 23 te verkopen woningen bijna gerealiseerd. Ondanks de krimpende woningmarkt in het begin van het jaar zijn er in 2015 in totaal 22 woningen verkocht, waarvan één woning aan de zittende huurder.

4.1.6. Nieuwbouw van woningen

Opgeleverde projecten in 2015
In 2015 zijn er geen projecten opgeleverd.

Projecten in uitvoering per ultimo verslagjaar
Op balansdatum is er geen project in uitvoering

Projecten in voorbereiding per ultimo verslagjaar
Boschoordweg Boijl
Vanaf 2011 zijn diverse gesprekken gevoerd met een ontwikkelende partij over een mogelijke overname van de (potentiële) bouwgrond aan de Boschoordweg in Boijl. Ultimo 2015 bestaat geen zicht op verkoop van de locatie. De locatie leent zich minder goed voor een ontwikkeling ineens ten behoeve van huurwoningen, derhalve blijven we voorlopig bij de doelstelling om deze locatie af te stoten en zullen ook in 2016 inspanningen verricht worden om deze doelstelling te behalen.

4.1.7. Herstructurering

Opgeleverde projecten in 2015
Na de start van de bouw in 2014 is in 2015 de derde fase van de appartementen aan de Dr. Dreeslaan in Wolvega opgeleverd. Dit betreft 2 woongebouwen met in totaal 34 appartementen.

Projecten in uitvoering per ultimo verslagjaar
Haulerweg 53 - 79
In Wolvega Noord is eind 2015 de bouw van 10 woningen -waaronder vier levensloopbestendige woningen- aanbesteed. Deze woningen worden gebouwd aan de Haulerweg op de plaats waar eind 2015 nog 14 te slopen woningen stonden. De bouw van deze woningen start in februari 2016 en de woningen zullen na de zomer opgeleverd worden.

4.1.8. Onderhoud aan woningen

Regulier onderhoud
Regulier bouwkundig en installatietechnisch onderhoud is het gevolg van veroudering van materialen in en aan een woning in een normale omgeving en bij normale bewoning.
Dit onderhoud is noodzakelijk om de gebruikswaarde van de woning op peil te houden. Het reguliere onderhoud, dat zich onderscheidt van groot onderhoud en renovatie, is te verdelen in planmatig en niet-planmatig onderhoud. Het niet-planmatig onderhoud kent een onderverdeling in klachtenonderhoud (reparatieverzoeken) en mutatieonderhoud.

Klachtenonderhoud (inclusief CV-onderhoud)
Klachtenonderhoud is herstel van schade welke inbreuk maakt op het woongenot en/of hinder of gevaar veroorzaakt. Dit onderhoud wordt verricht na melding door de bewoner of derden, of indien dit tijdens een mutatie wordt geconstateerd. Indien de frequentie van bepaalde klachten daartoe aanleiding geeft, wordt overgegaan tot preventief onderhoud binnen de kaders van planmatig onderhoud.
In 2015 is aan klachtenonderhoud € 778.569 (2014: € 838.609) uitgegeven. Het aantal klachtmeldingen bedroeg in 2015 4.647 (2014: 4.779). Dit is gemiddeld 1,7 klacht per woning (2014: 1,8). De gemiddelde kosten per klacht bedroegen in 2015 € 167,54 (2014 € 175,47).

Van het totale woningbezit zijn 2.402 woningen (92%) voorzien van een CV-installatie.
Hiervoor zijn onderhoudscontracten afgesloten voor service- en storingsonderhoud.

Mutatieonderhoud; dynamisch onderhoud
Mutatieonderhoud is het onderhoud dat wordt verricht om de woning na een verhuizing weer optimaal bewoonbaar te maken. Dit onderhoud is te onderscheiden naar bouwtechnisch onderhoud en verhuurbaarheidsonderhoud. Zo nodig wordt hierbij tevens het voorzieningenniveau aangepast. In 2015 is voor 229 mutaties € 585.193 uitgegeven (vj. € 685.786), oftewel ruim € 2.555 per mutatie (2014: 203 mutaties; € 3.378 per mutatie). In de begroting voor het jaar 2015 gingen we uit van € 450.000 voor 200 mutaties, derhalve een overschrijding van ruim € 135.000. De overschrijding voor regulier mutatieonderhoud t.o.v. de begroting bedraagt (afgerond) € 88.000. De kosten voor dynamisch onderhoud vallen gemiddeld ook hoger uit dan ingeschat, wat resulteert in een overschrijding van de begroting met (afgerond) € 47.000.

Bij "dynamisch onderhoud" wordt het tijdens renovatieprojecten niet uitgevoerde groot onderhoud (altijd op verzoek van huurder niet uitgevoerd) alsnog uitgevoerd, terwijl anderzijds sprake kan zijn van het naar voren halen van groot onderhoud van het eerstvolgende begrotingsjaar, dit om de overlast voor de nieuwe huurder te beperken.

Het aantal opdrachten per mutatie bedroeg 4,2 (2014: 4,9). Uitgedrukt in een bedrag per verhuurde woning bedroegen de mutatiekosten € 215 (2014: € 253; 2013: € 262).

Planmatig onderhoud (inclusief CV-vervanging)
Hieronder wordt onderhoud verstaan dat op basis van inventarisatie of klachtenanalyse is vastgesteld en waarbij bij alle woningen binnen één (technisch) complex in één procesgang dezelfde werkzaamheden worden uitgevoerd. Deels worden deze werkzaamheden uitbesteed (o.a. buitenschilderwerk, aanleggen/vervangen CV-installaties, vervangen riolering, herstellen straatwerk, betonreparatie, herstellen metselwerk, herstel en aarding van elektrische installaties), deels worden ze in eigen beheer uitgevoerd (o.a. herstellen en/of vervangen van kozijnen, ramen en deuren, herstellen en vervangen van plafonds, vervangen oude keukens). Hieraan is ten laste van 2015 in totaal € 1.369.210 uitgegeven (2014: € 1.212.758; 2013: € 1.021.651).

Groot onderhouds- en verbeteringsprojecten
De begroting 2015 voorzag in groot onderhoud voor 6 complexen met in totaal 123 woningen, welk onderhoud is afgerond in 2015. Naast de reguliere groot onderhoudswerkzaamheden (gevelherstelwerk, vervangen/repareren kozijnen, vervangen dakpannen, aanpak riolering, binnentegelwerk, plafonds vervangen, aanpak sanitair en elektra, c.v. vervanging e.d.) is bij nagenoeg alle projecten sprake van het aanbrengen van isolerende maatregelen.
Voor alle projecten geldt dat de bewoners t.a.v. de keukeninrichting eigen keuzes met uitbreidingsmogelijkheden is aangeboden. Ook werd keuze geboden in tegels.

Bij de woningen waar nog geen centrale verwarming aanwezig was, is de mogelijkheid van een CV-installatie met HR-combiketel aangeboden. Van de opties is ruimschoots gebruik gemaakt.
Van het totaal van de in 2015 beoogde 123 woningen werden er 112 daadwerkelijk aangepakt.
Er is voor projectmatig-/ verbeteronderhoud (afgerond) € 1.236.000 uitgegeven, ofwel € 11.036 per woning (2014: € 9.263). Tezamen met de woningen die via dynamisch onderhoud werden aangepakt (25), werden in 2015 in totaal 137 woningen grondig verbeterd.

ZAV-beleid
Door Woningstichting Weststellingwerf wordt een eigentijds beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) gevoerd. De ZAV's zijn onderverdeeld in 3 categorieën:

- verbeter-ZAV: betreft een verbetering van de woning, bij verhuizing nemen we de ZAV over;
- blijf-ZAV: bij verhuizing mag deze achterblijven en "in eigendom" overgaan naar de nieuwe huurder; er wordt geen vergoeding verstrekt;
- gedoog-ZAV: tijdens huurperiode wordt de ZAV gedoogd, bij verhuizing moet deze worden verwijderd.

In 2015 zijn 42, soms gecombineerde, ZAV-aanvragen binnengekomen (2014: 64; 2013: 31 ; 2012: 50). Hiervan zijn 4 afgekeurd. De goedgekeurde ZAV's zijn onder te verdelen in:

- 17 blijf-ZAV's;
- 21 gedoog-ZAV's.

4.1.9. Energiecertificering

De energieprestatie van ons bezit is in beeld gebracht. Van nagenoeg alle woningen is het energielabel bekend. De labelling wordt gebruikt voor de woningwaardering.

In het "Ondernemingsplan 2011 – 2015" is aangegeven wat ten aanzien van de verbetering van de energieprestatie van het totale bezit de doelstelling van de corporatie is. Binnen 10 jaar moet een gemiddeld C-label-niveau gehaald worden, terwijl in die periode de G- en F-labels moeten zijn geëlimineerd. Zo mogelijk wil de corporatie ook nog af van de E-labels, zodat er geen sprake meer is van "rode" labels. Maatregelen ter verbetering van de energieprestatie worden getroffen bij groot onderhoud en in slimme combinaties met de uitvoering van ander planmatig onderhoud. Het energiebeleid van de corporatie gaat uit van veel resultaat halen uit basale maatregelen (vloer-, gevel- en dakisolatie, isolerende beglazing, kierdichting en gestuurde ventilatie).

Ultimo 2015 is de doelstelling, om gemiddeld op een C-label uit te komen, reeds gerealiseerd. Van de 914 woningen die begin 2011 een F- of G-label hadden, zijn er eind 2015 nog 144 stuks die nog steeds zo'n label hebben. De tijd die de corporatie nog rest tot eind 2020 (einde looptijd oorspronkelijke doelperiode) zal worden gebruikt om de resterende F- en G-labels weg te werken, om zoveel mogelijk E-labels weg te werken en om gemiddeld fors op te schuiven richting een gemiddeld B-label.

Woningstichting Weststellingwerf heeft een beheerovereenkomst met INVENT uit Beilen. Het contract betreft: de EPBD beheerfase, kwaliteitsborging en voorraadanalyse. Daarnaast zijn we in het bezit van het pakket EPA-view van Delto om beleidsmatig voor het gehele bezit snel simulaties te kunnen uitvoeren.

4.1.10. Onrendabel investeren

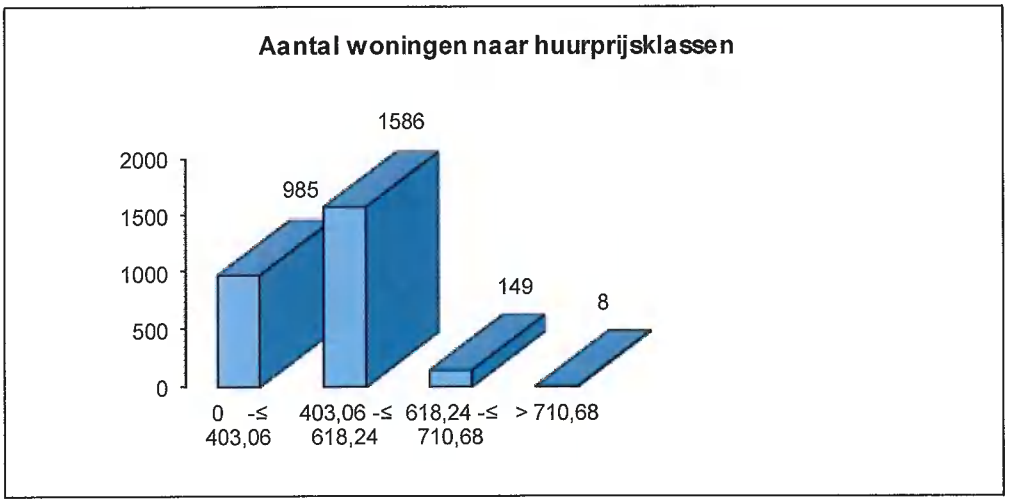
Aangezien betaalbare nieuwbouw voor de primaire doelgroep niet realiseerbaar is zonder extra bijdragen, wordt, als die nieuwbouw zich voordoet, een bedrag beschikbaar gesteld om de aanvangshuren laag te houden. Met deze bedragen worden de niet uit de exploitatie terug te verdienen delen van de investeringen "gefinancierd".

4.2. Het verhuren van woningen

4.2.1. Algemeen

Een overzicht van het woningbezit naar huurklasse en woningtype:

	Gezinswoningen	Seniorenwoningen	Jongerenhuisvesting
Goedkope voorraad ≤ € 403,06	772	127	86
Betaalbare voorraad > € 403,06 ≤ € 618,24	1.116	470	0
Duur (subsidiabel) > € 618,24 ≤ € 710,68	83	66	0
Duur (boven grens voor huurtoeslag) > € 710,68	8	0	0
Totaal	**1.979**	**663**	**86**



4.2.2. Toewijzen en verhuren van woningen

Woningstichting Weststellingwerf hanteert voor de verdeling van haar woningen een aanbodsysteem. Het eerste toewijzingscriterium is de zoekduur. Het aanbod wordt tweewekelijks gepubliceerd op onze website en op verzoek toegezonden aan woningzoekenden. Woningzoekenden kunnen reageren middels het insturen van een woonbon of via een reactieformulier op de website. In 2015 kwam 93% van de reacties via internet binnen (2014: 94%; 2013: 96%; 2012: 96%; 2011: 90%; 2010: 84%).

Het aantal reacties in 2015 bedroeg gemiddeld 31 per aangeboden woning (2014: 35; 2013: 38; 2012: 44; 2011: 48; 2010: 45). Er is sprake van "betrekkelijke schaarste" aan bijna alle typen huurwoningen, maar met name aan woningen in het prijssegment tot € 618 (huurpeil 2015) in Wolvega.

Vanwege de blijvende economische onzekerheid, het relatief hoge prijsniveau van koopwoningen en de strenge voorwaarden die banken hanteren voor het verstrekken van hypotheken, is er sprake van weinig doorstroming. Starters op de woningmarkt moeten daardoor vooral via de huurmarkt worden bediend.

In 2015 hebben we 229 mutaties verwerkt, een stijging van 26 (13%) ten opzichte van 2014. Ondanks deze toename is de gemiddelde zoekduur iets gestegen ten opzichte van voorgaand jaar, 24,3 maanden ten opzichte van 22,2 maanden.
Op basis van deze cijfers kunnen we vaststellen dat het aantal mensen dat in deze regio afhankelijk is van een huurwoning onveranderd groot blijft.

In 2015 werd 74,7% van de toegewezen woningen aan huishoudens uit de primaire doelgroep (de groep met de laagste inkomens) verhuurd (2014: 82,5%; 2013: 73%; 2012: 72%; 2011: 74%; 2010: 70%).
In de goedkoopste huurklasse zijn 32 van de 38 vrijgekomen woningen aan de doelgroep verhuurd (84,2%). Van de "betaalbare" woningen is 75,8% van de vrijgekomen woningen bij de primaire doelgroep terecht gekomen; van het segment "duurdere woningen" is 66,1% van de vrijkomende woningen door de primaire doelgroep betrokken.

Op basis van Europese regelgeving moet tenminste 90% van de woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015). Van de vrijgekomen woningen werd in totaal 96% toegewezen aan een huishouden met een dergelijk gemaximaliseerd inkomen (2014: 96%; 2013: 98%; 2012: 92%; 2011: 89%).

AANHANGSEL E: AANTALLEN AAN WIE VERHUURD IN PERIODE 01-01-15 T/M 31-12-15

1. Aantallen éénpersoonshuishoudens				
Leeftijd	**Inkomen**	**Huurgrenzen**		
		≤ 403,06	**> 403,06 - ≤ 576,87**	**> 576,87**
< 65	≤ 21.950,00	23	44	1
< 65	> 21.950,00	6	12	5
≥ 65	≤ 21.950,00	3	18	9
≥ 65	> 21.950,00	0	4	6
2. Aantallen tweepersoonshuishoudens				
		≤ 403,06	**> 403,06 - ≤ 576,87**	**> 576,87**
< 65	≤ 29.800,00	5	25	10
< 65	> 29.800,00	0	4	2
≥ 65	≤ 29.800,00	0	10	10
≥ 65	> 29.800,00	0	5	6
3. Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens				
		≤ 403,06	**> 403,06 - ≤ 618,24**	**> 618,24**
< 65	≤ 29.800,00	1	25	11
< 65	> 29.800,00	0	4	2
≥ 65	≤ 29.800,00	0	0	0
≥ 65	> 29.800,00	0	0	0

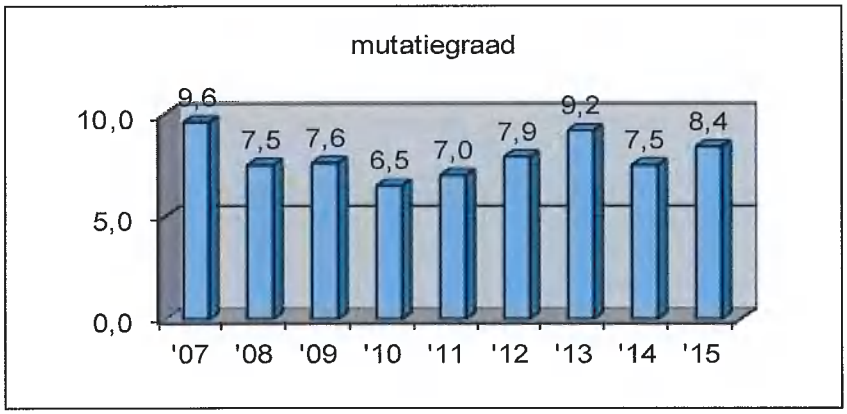
4.2.3. Leegstandsontwikkeling

Ultimo 2015 stonden bij Woningstichting Weststellingwerf 2 woningen leeg omdat er geen huurder voor was. Daarnaast stonden een aantal woningen leeg in verband met groot onderhoud en verkoop.

4.2.4. Mutaties

Het aantal verhuizingen over de laatste 5 jaar luidt als volgt:

	Aantal	Mutatiegraad (%)	Acceptatiegraad (%)
2011	192	7,0	68
2012	216	7,9	64
2013	251	9,2	61
2014	203	7,5	66
2015	229	8,4	62



Mede vanwege de oplevering van 34 nieuwbouw appartementen is de mutatiegraad in 2015 licht gestegen ten opzichte van 2014 (8,4% t.o.v. 7,5%). Ondanks de toename van de zoekduur, is de acceptatiegraad in 2015 weer gedaald en bedroeg 62%.

Na het opzeggen van de woning door een huurder, wordt een vertrekkersenquête ingevuld, met het doel om de belangrijkste vertrekmotieven in beeld te krijgen. Van de vertrokken huurders heeft 39% een koopwoning betrokken, 18% vertrekt vanwege huwelijk/samenwonen.

4.2.5. Huurverhoging

De rijksoverheid bepaalt het beleid ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging. In 2015 is de maximale huurverhoging opgebouwd uit het inflatiecijfer over het voorafgaande kalenderjaar van 1,0% en een opslag van 1,5% voor huishoudens met een inkomen tot € 34.229. Wij hebben besloten om in 2015 niet de volledige ruimte voor de huurverhoging te benutten en ook geen gebruik te maken van de mogelijkheid om de huren inkomensafhankelijk te verhogen.
De huren zijn per 1 juli 2015 (integraal) aangepast met 1,5%.

OVERZICHT HUURPRIJZEN T.O.V. MAXIMAAL REDELIJKE HUURPRIJS	
Percentage van maximaal redelijke huur	Aantal woningen in procenten
< 50%	11,0
50% - 60%	44,2
60% - 70%	35,8
70% - 80%	6,9
> 80%	2,1
Gemiddelde huurprijs: 59,3% van maximaal redelijk	

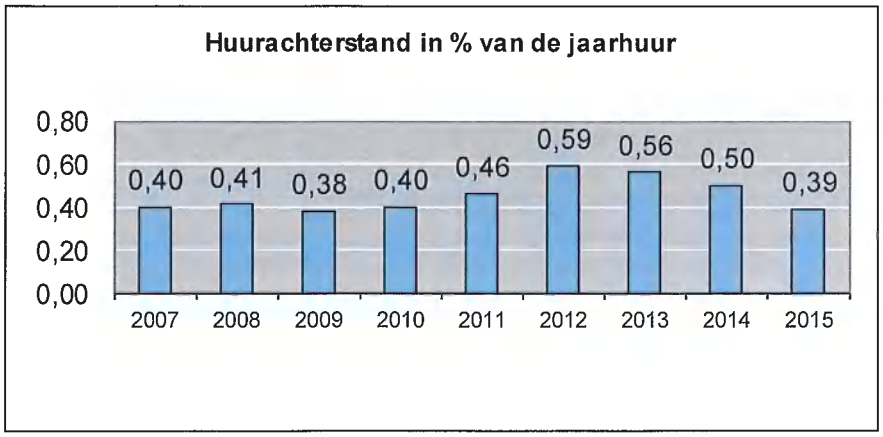
4.2.6. Huurincasso

Het beleid is erop gericht, de achterstand zo laag mogelijk te houden, ook teneinde de huurders zoveel mogelijk tegen zichzelf te beschermen. Door inspanningen van het team huuradministratie is het percentage huurachterstand ultimo verslagjaar ten opzichte van 2014 gedaald naar 0,39% van de jaarhuur (2014: 0,50%; 2013: 0,56%; 2012: 0,59%; 2011: 0,46%; 2010: 0,40%). Dit percentage ligt onder de gedefinieerde doelstelling (< 0,7%). De nog steeds verslechterende economische situatie vertaalt zich merkbaar door naar betalingsdiscipline c.q. naar betalingsmogelijkheden van onze huurders.

Bij een achterstand van 2 maanden krijgt de huurder een oproep om over de achterstand te praten. Hij of zij bepaalt het maandelijks af te lossen bedrag, mits sprake is van een redelijke termijn waarbinnen de schuld wordt afgelost. Voorwaarde voor deze regeling is, dat de maandhuur tijdig wordt voldaan. Indien geen gehoor wordt gegeven aan deze oproep, volgt een schrijven, waarin de huurder binnen 14 dagen de volledige achterstand moet betalen; bij in gebreke blijven hiervan wordt de vordering in handen gegeven van de gerechtsdeurwaarder. Er wordt naar gestreefd deze laatste zoveel mogelijk buiten de deur te houden, omdat het inschakelen van de gerechtsdeurwaarder voor de huurder aanzienlijke kosten met zich meebrengt.

In 2015 is in 35 gevallen de deurwaarder ingeschakeld (2014: 50; 2013: 56; 2012: 65; 2011: 92; 2010: 62). Vorderingen op vertrokken bewoners worden bij niet-betaling in handen gesteld van een extern incassobureau.

Het stringente incassobeleid heeft ook ten doel het aantal uitzettingen te beperken. Ondanks alle inspanningen van de organisatie, werd er in het verslagjaar 5 maal tot woninguitzetting overgegaan (2014: 6 keer). Van deze vijf uitzettingen zijn er twee daadwerkelijk "ontruimd", de overige drie huurders hebben, vanwege een dreigende ontruiming, de sleutels voorafgaand aan de ontruiming ingeleverd. Gelet op het aantal zaken dat in handen van de deurwaarder wordt gegeven, is dat een zeer beheerst resultaat.



4.2.7. Kerninformatie huurdebiteuren ultimo 2015

Aantal betalingsregelingen	30	(2014: 48)
Aantal zaken bij deurwaarder	15	(2014: 30)

Huurachterstand zittende huurders	Aantal huurders	Bedrag
0 – 1 maand	70	22.568
1 – 2 maanden	23	18.363
2 – 3 maanden	6	6.584
> 3 maanden	6	10.468
Totaal per 31.12.2015	**105**	**57.983**

VERTROKKEN HUURDERS		
Vorderingen ontstaan in	**Aantal huurders**	**Bedrag**
2002	1	2.533
2006	3	3.911
2007	4	4.653
2008	1	2.075
2009	3	6.149
2010	6	19.184
2011	8	23.038
2012	5	11.252
2013	9	21.643
2014	12	23.369
2015	25	38.830
TOTAAL	**77**	**156.637**

Indien natuurlijke personen niet meer in staat zijn hun schulden te betalen, kunnen ze gebruik maken van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (WSNP). Onder de vertrokken huurders met een huurschuld zijn er 7 die onder de WSNP vallen, voor een totaalbedrag van € 19.102.

In 2015 is € 30.963 als oninbaar afgeboekt (2014: € 83.149; 2013: € 21.223; 2012: €43.023; 2011: € 12.127; 2010: € 14.953).

4.2.8. Huisvesting van ouderen

Eén van de speerpunten binnen het huisvesten van de primaire doelgroepen betreft het bieden van passende huisvesting aan ouderen.
In 2015 zijn door mutaties 49 woningen voor senioren beschikbaar gekomen (2014: 38).

4.2.9. Huisvesting van gehandicapten

Een ander speerpunt binnen het beleid van de corporatie is het huisvesten van gehandicapten.
Naast de realisatie van geëigende nieuwbouw, die direct geschikt is, en het aanpassen van woningen op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning, wordt samengewerkt met Talant, een provinciaal werkende instelling voor gehandicaptenzorg (onderdeel van Alliade). Het overgrote deel van haar cliënten in Wolvega is in een "reguliere" woning in een wijk gehuisvest, waarbij ondersteuning plaatsvindt vanuit kleine steunpunten. In het voormalige gezinsvervangende tehuis De Spanten is een woongroep, die meer begeleiding nodig heeft, gehuisvest. In totaal zijn aan Talant 15 woningen verhuurd en 1 hobbyruimte.

Het aantal aanpassingen op basis van de WMO bedroeg in 2015, uitgedrukt in aantal aangepaste woningen, 2 stuks (2014: 2; 2013: 4; 2012: 10; 2011: 5; 2010: 11). Het door ons gevoerde beleid van levensloopbestendig bouwen heeft een positief effect op het aantal aanpassingen in bestaand bezit.

4.2.10. Huisvesting van asielzoekers/statushouders

In de tussen gemeente en woningcorporaties afgesloten overeenkomst omtrent huisvesting van statushouders zijn concrete realisatieafspraken vastgelegd om achterstanden in de huisvesting weg te werken en te voorkomen. Woningstichting Weststellingwerf zal zich tot het uiterste blijven inspannen om ook deze, tot de primaire doelgroep behorende, groepering zo goed mogelijk te huisvesten. Ook in 2015 heeft onze inzet ertoe bijgedragen dat aan de gemeentelijke taakstelling voor 2015 is voldaan. In 2015 zijn er 7 woningen toegewezen welke aan totaal 31 statushouders huisvesting bieden.

4.2.11. Huisvesting mensen met een chronische beperking

Stichting Zorg op Maat (ZoM) helpt mensen met een chronische beperking. Het kan hierbij gaan om verstandelijke, sociaal-emotionele of persoonlijkheidsbeperkingen. Meedoen in de samenleving is daardoor moeilijk. ZoM ondersteunt en stimuleert cliënten in hun dagelijkse leven met als doel zo zelfstandig mogelijk te leven. Aan ZoM zijn gedurende 2015 totaal 3 woningen verhuurd.

Daarnaast werken we op vergelijkbare wijze samen met "Zorggroep De Stellingwerven". Ultimo 2015 zijn 7 woningen en 1 garage aan hun verhuurd.

4.2.12. Kwaliteitsmeting

Woningstichting Weststellingwerf is aangesloten bij Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Het KWH hanteert een permanent meetsysteem om de tevredenheid van onze huurders te meten. Daarnaast wordt door deskundigen op dat gebied, een oordeel gegeven over de beschikbare en verstrekte informatie.
Op basis van de in 2014 uitgevoerde metingen, heeft het KWH besloten om ons tot 15 april 2017 het KWH-huurlabel te verstrekken.

4.3. Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

4.3.1. Relatie individuele bewoner/verhuurder

De basisrelatie tussen bewoner en Woningstichting Weststellingwerf is formeel geregeld in de huurovereenkomst en het daartoe behorende huurreglement. Bij ondertekening van de huurovereenkomst ontvangt de nieuwe bewoner het bovengenoemde reglement.

4.3.2. Relatie bewonersgroepen/verhuurder

Iedere bewoner heeft het recht om door middel van een getrapte vertegenwoordiging deel te nemen aan de collectieve belangenbehartiging van de bewoners naar de verhuurder.
Met Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (HDBF) wordt vanuit dat perspectief al heel lang een relatie onderhouden. De corporatie beschikt daardoor over een overlegstructuur met een professionele organisatie die de huurders vertegenwoordigt, op basis van de Wet overleg huurder - verhuurder. Bij HDBF stonden eind 2015 2065 huurders van Woningstichting Weststellingwerf als lid geregistreerd.

Overige overlegstructuren met bewonersgroepen:
- Bij groot onderhoud c.q. woningverbetering, wordt structureel vooraf in een tijdig stadium overleg gevoerd met de betreffende groep bewoners. Indien dit mogelijk is, dan wordt tevens een modelwoning gemaakt. Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland is hierbij betrokken;
- Bij nieuwbouw vindt structureel overleg met de toekomstige bewoners plaats, zodat nog diverse keuzes kunnen worden gemaakt m.b.t. tegels, keukeninrichting, e.d.

4.3.3. Klachtencommissie

Huurders die een klacht over de dienstverlening van de corporatie niet naar genoegen door de corporatie afgehandeld zien worden, kunnen zich wenden tot de onafhankelijke klachtencommissie van de corporatie.
In 2015 zijn er geen klachten ingediend bij de klachtencommissie van Woningstichting Weststellingwerf.

De samenstelling van de commissie is gedurende het verslagjaar niet gewijzigd en luidt per ultimo 2015 als volgt:

o 1 vertegenwoordiger namens huurdersorganisatie HDBF:	dhr. mr. A. Atema
o 1 vertegenwoordiger namens de OR van de woningstichting:	dhr. A. Tienstra
o 1 vertegenwoordiger aangewezen door deze twee leden gezamenlijk:	mevr. mr. S.E. van der Heijden (voorzitter)

4.3.4. Overleg bij groot onderhoud, herstructurering en nieuwbouw

Indien op enig moment sprake is van groot onderhoud in een complex, dan worden bewoners van deze complexen voorafgaand aan het definitief maken van de plannen via informatieavonden gevraagd naar hun voorkeuren. In geval van herstructurering geldt het met de huurdersvereniging overeengekomen "protocol herstructurering", waarin het traject van planvorming en de daarbij behorende overlegmomenten en –bijeenkomsten met de zittende huurders zijn vastgelegd. In alle gevallen, ook bij nieuwbouw, wordt aan huurders keuzemogelijkheid geboden ten aanzien van keukens, sanitair en tegelwerk. Huurders hebben voorts via het ZAV-beleid van de corporatie de mogelijkheid de eigen identiteit binnen en rondom het gehuurde desgewenst verder vorm te geven.

4.3.5. Enquêtering

Via kwaliteits- en tevredenheidsonderzoeken toetst de corporatie regelmatig de kwaliteit van dienstverlening en uitgevoerd werk bij de huurder.

4.3.6. Informatie

Nieuwe bewoners ontvangen het informatieboekje voor huurders. Eén keer per jaar wordt dit informatieboekje geactualiseerd en aan alle huurders opnieuw verstrekt. Ieder kwartaal wordt er een bewoners/infoblad samengesteld en bij alle bewoners bezorgd. De onderhoudsbegroting van het eerstvolgende jaar wordt in verkorte versie in het bewonersblad opgenomen.

Statuten, reglementen, begroting en jaarstukken liggen op ons kantoor ter inzage voor de bewoners. Tevens is alle van belang zijnde informatie op de website van de corporatie te vinden.
De website neemt een steeds belangrijker wordende positie in als het gaat om informatieverstrekking en klantcontacten.

Om aan de voortschrijdende informatiebehoefte te kunnen blijven beantwoorden, wordt voortdurend gestreefd naar verbetering van informatie en informatiekanalen.

4.4. Financiële continuïteit

4.4.1. Algemeen

Het financieel beleid van Woningstichting Weststellingwerf is erop gericht om de continuïteit van de corporatie te waarborgen. Een belangrijk onderdeel van de financiële continuïteit is de borging van onze leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. We onderkennen en beperken de risico's, mede met behulp van kengetallen, bedrijfswaardeberekeningen en benchmarks. Jaarlijks wordt de "planning en control"-cyclus geactualiseerd. Onze interne rapportages worden per kwartaal samengesteld conform de methodiek van de Balanced Scorecard. In onze "planning en control"-cyclus kennen wij (o.a.) de volgende zaken:

- Kwartaalrapportages volgens de methodiek van de Balanced Scorecard;
- Beheersing bedrijfsprocessen;
- Projectanalyse (uit verhuurtechnisch en financieel oogpunt);
- Begroting en activiteitenplan;
- Treasurystatuut en treasuryjaarplan;
- Evaluatie en actualisering van het Strategisch voorraadbeleid (SVB);
- Diverse benchmarks.

4.4.2. Jaarresultaat

Het geprognosticeerde jaarresultaat vóór belastingen bedroeg volgens de begroting 2015 € 1.418.538 positief. Het gerealiseerde resultaat (vóór belastingen) is € 5.059.126 positief, derhalve € 3.640.588 hoger. Onderstaand volgt de specificatie van de posten welke het geraamde resultaat positief dan wel negatief beïnvloed hebben:

Huuropbrengsten hoger	+	€	93.000
Opbrengsten servicecontracten hoger	+	€	5.000
Lasten servicecontracten lager	+	€	7.000
Lasten verhuur en beheeractiviteiten lager	+	€	1.000
Onderhoudslasten lager	+	€	475.000
Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	+	€	67.000
Afschrijvingen lager	+	€	65.000
Verkoop woningen lager	-	€	142.000
Verkoop grond uit voorraad hoger (niet begroot)	+	€	51.000
Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	+	€	2.857.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	€	120.000
Overige bedrijfsopbrengsten hoger	+	€	55.000
Kosten overige activiteiten hoger	-	€	29.000
Overige organisatiekosten lager	+	€	15.000
Leefbaarheid lager	+	€	65.000
Hogere rentebaten	+	€	4.000
Lagere financieringslast	+	€	172.000

De opbrengst huur is in 2015 hoger dan begroot wat hoofdzakelijk veroorzaakt wordt door hogere huuropbrengsten als gevolg van huurharmonisatie.
Met name de onderhoudslasten (€ 475.000) en de overige directe operationele lasten exploitatie bezit (€ 67.000) vallen lager uit dan begroot.
De afschrijvingen vallen lager uit dan begroot aangezien fase III van de Dr. Dreeslaan en de verbouw van de kantoorhal vanaf het najaar van 2015 worden opgenomen in de Winst- en verliesrekening. Bovendien zijn de overige investeringen met betrekking tot inventaris veel lager dan begroot.

In 2015 hebben we 1 woning minder verkocht dan begroot. Door de dalende verkoopprijzen van de woningen enerzijds en de hoge boekwaarde van een tweetal verkochte woningen anderzijds, is het gemiddelde verkoopresultaat per woning lager dan begroot. Dit resulteert in een verhoudingswijze lagere verkoopopbrengst bij de woningverkopen.

De opbrengsten die gerealiseerd zijn door verkoop van een tweetal kavels in de Lindewijk zijn niet in de oorspronkelijke begroting opgenomen, en zorgen derhalve voor een positieve bijdrage aan het resultaat.

In de oorspronkelijke begroting is een onrendabele top (€ 1.380.000) opgenomen voor in totaal 23 woningen aan de Haulerweg (fase II) en W. Lodewijkstraat. Doordat de voorbereidingen van de herstructurering van de woningen aan de W. Lodewijkstraat naar verwachting 1 jaar 'opschuiven' wordt de onrendabele top op deze woningen niet in 2015 genomen.
Daarnaast is op basis van de geactualiseerde normen de bedrijfswaarde per 31 december 2015 vastgesteld. Volgens de richtlijnen dient een stijging van de bedrijfswaarde, indien in een eerder jaar voor betreffend complex een afwaardering heeft plaatsgevonden, als positieve waardeverandering meegenomen te worden. Dit is voor drie complexen aan de orde voor een totaalbedrag van € 1.476.521, welk bedrag verwerkt is als "overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Bovendien blijkt uit de berekeningen dat op basis van de normen geldend voor 2015 ook voor fase II van de Haulerweg geen onrendabele top genomen hoeft te worden.

Door het –nog- niet uitvoeren van het nieuwe beleid op leefbaarheidsgebied, zijn de kosten met betrekking tot leefbaarheid lager dan begroot.

De lagere rentelast in de Winst- en verliesrekening wordt enerzijds veroorzaakt door het niet in de begroting meenemen van rentebaten op de overschotten; anderzijds is er in 2015 geen geld aangetrokken hetgeen wel in de begroting over 2015 is opgenomen. Daarnaast is het 1-maands Euribor-tarief het hele jaar door laag geweest, wat bij een tweetal leningen veel rentevoordeel heeft opgeleverd.

4.4.3. Financiering

In de begroting 2015 was rekening gehouden met een financieringsbehoefte van (afgerond) € 1,1 mln. Het is in 2015 niet nodig geweest om geld aan te trekken.

De aflossingen bedroegen in 2015 (afgerond) € 1,8 mln.

Voor de borging van onze financiering maken wij gebruik van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ons volledige bezit aan (DAEB)huurwoningen is voor borging aangemeld en conform het reglement van deelneming, vrijgegeven voor vestiging van hypotheek door het WSW.
Met ingang van 2014 is het faciliteringsvolume vervangen door het borgingsplafond. Het borgingsplafond is de maximale omvang van de geborgde leningportefeuille gedurende het betreffende kalenderjaar bij het WSW. Het WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van de financieringsbehoefte zoals deze blijkt uit de investerings- en herfinancieringsbehoefte voor de jaren 2015 tot en met 2017 conform de gegevens uit de dPi. De risicobeoordeling weegt mee bij de vaststelling van het borgingsplafond.
Het borgingsplafond voor de genoemde jaren bedraagt (afgerond): 2015: € 57,3 mln.; 2016: € 55,0 mln.; 2017: € 55,2 mln.

Met Gemeente Weststellingwerf is een achtervangovereenkomst afgesloten, waarbij de gemeente richting WSW jaarlijks op basis van onze begroting de hoogte van de financiering, waarvoor men achtervang verleent, vaststelt.

4.4.4. Beleggingen

Het eigen vermogen van Woningstichting Weststellingwerf is ultimo 2015 als volgt belegd:
- Interne financiering vaste activa;
- Rekening Courant;

Er zijn geen middelen belegd in andere producten.

4.4.5. Treasury

Onder treasury verstaan we het bestuurlijk proces waarbij de huidige en toekomstige financiële positie, kasstromen en hieraan verbonden financiële en operationele risico's worden bestuurd en beheerst.
De treasury-activiteiten zijn de financierings- en beleggingsactiviteiten alsmede ook het risicobeheer en alle activiteiten die erop gericht zijn huidige en toekomstige financiële risico's in kaart te brengen en te beheersen. De kaders, afspraken en procedures waarbinnen we de treasury-activiteiten uitvoeren worden vastgelegd in de volgende interne beheersinstrumenten:

- Treasury-statuut
- Treasury-jaarplan
- Kwartaalrapportage
- Treasurycommissie
- AO/IC van de treasuryprocessen.

Het treasury-statuut heeft tot doel een objectieve en transparante verantwoording vooraf en achteraf mogelijk te maken middels een formeel kader waarbinnen de treasury-activiteiten dienen plaats te vinden en geldt derhalve als gedragscode. Dit statuut is in 2015 geactualiseerd en naar verwachting zal er in 2016 nog een evaluatie plaatsvinden om vast te stellen of we volledig voldoen aan het gestelde in de Woningwet.
Jaarlijks wordt op basis van de uitgangspunten uit het treasury-statuut een treasury-jaarplan opgesteld waarin de activiteiten voor het eerstvolgende verslagjaar zijn omschreven. Verantwoording wordt afgelegd in de kwartaalrapportages.
De treasurycommissie komt enkele keren per jaar samen om activiteiten op het gebied van treasury voor te bereiden, de directeur te adviseren over treasuryvraagstukken en het beheersen van treasuryrisico's. De directeur, het hoofd bedrijfsdiensten en de senior medewerker financiële administratie vormen de commissie, incidenteel ondersteund door een externe treasurydeskundige.
Voor nadere informatie omtrent doel, werkwijze en risicobeheer wordt verwezen naar het treasurystatuut.

4.4.6. Bedrijfsvergelijking

Met twaalf woningcorporaties uit de drie noordelijke provincies vindt er een benchmark plaats van bedrijfsgegevens (financieel en niet-financieel). Daarnaast levert het CFV informatie over de bedrijfslasten van woningcorporaties. Uit de informatie blijken aanzienlijke verschillen die zouden kunnen duiden op verschillen in efficiency (ervan uitgaande dat "de administratie" overeenkomstig wordt gedaan). Naar aanleiding van de vergelijkende informatie die van CFV werd ontvangen, is in 2012 de eigen efficiency nadrukkelijk tegen het licht gehouden. In september 2012 is, in een interactieve bijeenkomst met het voltallige personeel, geïnventariseerd waar en op welke wijze kostenreductie mogelijkerwijs te realiseren is. De uitkomsten van dit overleg zijn meegenomen in de meerjarenbegroting 2016 - 2021.

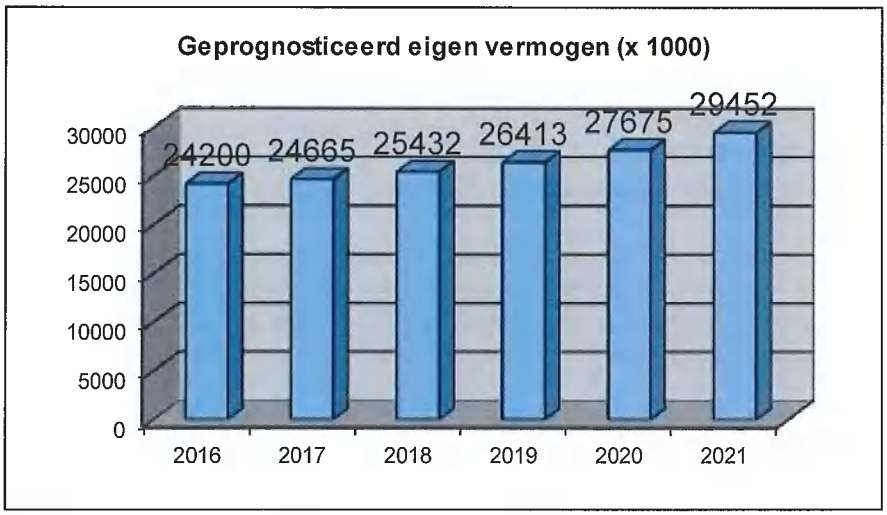
4.4.7. Financiële prognoses

Voor de meerjarenplanning zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Huurverhoging 2016-2020 1,5% regulier en 0,5% harmonisatie, vanaf 2021 2% inclusief harmonisatie;
- Lastenstijging 2016-2020 2 %; vanaf 2021 2,5%.
- Stijging onderhoudslasten 2016-2020 2%; vanaf 2021 2,5%.
- Rentepercentage herfinanciering: i.v.m. de onzekerheden op de kapitaalmarkt en de daarmee verwachte stijging van de rente, is besloten om in de prognose voor alle jaren uit te gaan van de WSW-norm van 5%
- In 2016 staat de oplevering van 10 woningen aan de Haulerweg (fase I) op de planning evenals de bouw van 15 woningen op een nog nader te bepalen locatie.
  Er zal een aanvang gemaakt worden met de herstructurering van de Haulerweg (fase II) en de W. Lodewijkstraat in Wolvega. Geplande oplevering van deze projecten is 2017. In de periode 2016 tot en met 2021 houden we rekening met de sloop van 132 woningen en de nieuwbouw van 121 woningen.

- Verkoop van woningen uit bestaand bezit in 2016: 20 stuks, 2017 en 2018: 18 woningen per jaar; 2019 en 2020: 15 woningen per jaar en vanaf 2021 10 woningen per jaar.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is onze koers de afgelopen jaren gewijzigd om een hernieuwd evenwicht te vinden tussen onze volkshuisvestelijke opgave en de beschikbare financiële mogelijkheden. Onderstaand zijn de verwachte effecten van bovenstaande inzichtelijk gemaakt.



4.4.8. Vennootschapsbelasting

De te betalen vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat vóór belasting, rekening houdend met vrijgestelde bestanddelen en na bijtelling van niet aftrekbare kosten.

De in de onderhavige jaarrekening verwerkte vennootschapsbelasting is berekend aan de hand van de in de VSO II vastgestelde richtlijnen. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van de VSO I en VSO II voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk verschuldigde vennootschapsbelasting over zowel 2014 als 2015 afwijken van de in de jaarrekening 2015 opgenomen schatting.

De aanslagen vennootschapsbelasting over de jaren 2008 tot en met 2011 zijn inmiddels definitief vastgesteld op nihil. De aanslagen vennootschapsbelasting over 2012 en 2013 zijn eveneens definitief en afgerekend met de Belastingdienst.

4.4.9. Bedrijfswaarde

Woningstichting Weststellingwerf heeft er voor gekozen om voorlopig de historische kosten als waarderingsgrondslag voor de jaarrekening te handhaven. Toch is het van belang om informatie te verstrekken over de ontwikkeling van de bedrijfswaarde.
De bedrijfswaarde bestaat uit het (verwachte) saldo van de toekomstige inkomsten en toekomstige uitgaven die direct verband houden met de exploitatie van het vastgoed, rekening houdend met parameters, die in de toelichting op de balans op pagina 64 worden toegelicht, contant gemaakt tegen een realistisch percentage. Hier vindt u tevens een nadere specificatie en analyse van het verloop van de bedrijfswaarde.

4.4.10. Risicobeheersing

De corporatie loopt bij de uitvoering van haar taken als maatschappelijk ondernemer risico's en de organisatie is zich daarvan bewust. In het Governanceverslag (hoofdstuk twee van dit jaarverslag) kunt u de verantwoording vinden omtrent de mate waarin de onderscheiden risico's zich hebben voorgedaan en

welke maatregelen zijn getroffen. Ons risicomanagement is erop gericht om de risico's te identificeren, te kwantificeren en vervolgens het definiëren van maatregelen om de risico's te beheersen om de gevolgen van de risico's tot een minimum te beperken.

Onze koers wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door economische ontwikkelingen en de politieke besluitvorming. Wij trachten zo adequaat mogelijk te anticiperen op deze (operationele en financiële) risico´s. Onderstaand staat beschreven hoe we dat doen.

1. Overheidsbeleid
Nog steeds ervaren we het overheidsbeleid als een groot risico. De afgelopen jaren hebben we te maken gekregen met de invoering van de Vennootschapsbelastingplicht, de verhuurdersheffing en de saneringssteun. In 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. Voor ons heeft dit voornamelijk gevolgen voor de woningwaardering en de woningtoewijzingen. Om vroegtijdig te kunnen anticiperen, volgen we de ontwikkelingen op de voet. Vooralsnog blijkt uit de meerjarenbegroting dat de doorgevoerde beleidsaanpassingen voldoende waarborg bieden voor de financiële continuïteit op langere termijn.

2. Verhuur van woningen
Binnen onze vastgoedportefeuille is geen sprake van structurele leegstand (= leegstand langer dan drie maanden). De gemiddelde zoekduur bedraagt ongeveer twee jaar, dus op dit moment schatten we het risico dat woningen niet verhuurd zullen worden in de huidige markt, laag in.

3. Verkoop woningen bestaand bezit
Tot en met 2015 zijn de ingeboekte verkopen (bijna) volledig gerealiseerd. De voorraad waaruit we kunnen verkopen wordt om markttechnische redenen iets aangepast. Vanwege de zich herstellende balans tussen inkomsten en uitgaven is in de meerjarenbegroting het aantal benodigde verkopen naar beneden toe bijgesteld. Samen met het gestelde 'wat er niet inkomt, gaat er ook niet uit' is er geen reden om aan te nemen dat we vanwege teruglopende verkopen financieel in de problemen komen.

4. Projectontwikkeling
Enkele jaren geleden hebben we besloten dat projectontwikkeling betreffende 'vastgoed bestemd voor verkoop' niet meer plaats zal vinden. We doen slechts aan projectontwikkeling waar het gaat om 'vastgoed bestemd voor eigen exploitatie'. Voor het ontwikkelen van dit vastgoed zijn normen vastgesteld, waarover we rapporteren op moment voorafgaande aan investeringsbeslissing alsmede bij aanbesteding. Hiertoe zijn tevens rendementseisen vastgelegd. Daarnaast is uiteraard de borging van de benodigde financiering door het Waarborgfonds cruciaal.

5. Financiering
Van doorslaggevend belang bij het aantrekken van nieuwe financiering, is de borgbaarheid door het WSW. Om te beoordelen of corporaties voldoende kredietwaardig zijn, heeft het WSW haar risicostrategie, risicobeoordeling en de daaraan gekoppelde beheermaatregelen recent aangescherpt. Door middel van 24 kwalitatieve vragen brengt het WSW
de 'Business Risks' van een corporatie in kaart. Daarnaast hanteert het WSW voor de monitoring van de 'Financial Risks' de volgende Financiële ratio's:

- Interest Coverage Ratio (ICR): norm tenminste 1,4;
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR): norm tenminste 1,0;
- Loan to Value: norm maximaal 75%;
- Solvabiliteit: norm tenminste 20%;
- Dekkingsratio: norm maximaal 40%.

De ICR en de DSCR worden bepaald als ongewogen gemiddelde over de afgelopen drie verslagjaren en als gewogen gemiddelde over de komende vijf prognosejaren. Voor het WSW geldt de laagste van de twee als bepalend voor de risicoreserve. Vanaf 2014 past het WSW bovenstaande risicobeoordeling toe.
Het monitoren en beheersen van de kasstromen is dus van essentieel belang. Het risico is aanwezig dat woningcorporaties als gevolg van de verhuurdersheffing en de saneringsheffing in financiële problemen komen, waarbij andere corporaties dan verplicht zijn om deze (financieel) te ondersteunen. Mede om

hierop te anticiperen en daarnaast te investeren in nieuwbouw en groot onderhoud richten zij ons op het verbeteren van de operationele kasstroom door middel van:

- structureel aandacht voor efficiënte bedrijfsvoering;
- verlaging van de omvang van de lening portefeuille met gemiddeld € 1 mln. per jaar in de beleidsperiode 2016 -2020.

6. Treasury
Het treasury statuut, het strategisch treasury beleidsplan en het treasury jaarplan zijn voor ons belangrijke instrumenten om de financiële risico's verbonden aan treasury management te beheersen. In hoofdstuk 4.4.5 van dit rapport wordt e.e.a. nader toegelicht.

7. Derivaten
Wij hebben één in 2005 afgesloten roll-over lening met variabele hoofdsom met een daaraan gekoppeld derivaat van het type Collar, die loopt tot mei 2020. Het betreft een niet risicovol derivaat zonder bijstortverplichting. Een nadere toelichting vindt u in de grondslagen van waardering en resultaatbepaling. Op 1 oktober 2012 zijn de 'beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting' van het ministerie van BZK in werking getreden. De hier gegeven beleidsregels beogen dat geschikte financiële derivaten op de juiste wijze en in verantwoorde mate worden ingezet. Daartoe worden ten eerste organisatorische eisen gesteld aan toegelaten instellingen die financiële derivaten willen gebruiken. De toegelaten instelling moet aannemelijk maken dat zij daartoe voldoende professioneel is geëquipeerd.
Woningstichting Weststellingwerf heeft, naar aanleiding van bovenstaande, besloten om geen nieuwe contracten aan te gaan.

8. Liquiditeit
De liquiditeit is het vermogen om op de korte termijn aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen. De liquiditeit wordt uitgedrukt in de current ratio, waarbij de vlottende middelen worden afgezet tegen de vlottende schulden. Eind 2015 bedraagt de current ratio 0,7 en dit wordt als voldoende geacht. Middels het maandelijks samenstellen van liquiditeitsoverzichten voor de eerstvolgende periode van 12 maanden, monitoren we de liquiditeit permanent.

9. Grondposities
Woningstichting Weststellingwerf heeft een aantal kavels (bouw)grond in haar bezit. Enkele jaren geleden is besloten om op deze gronden zelf geen activiteiten te ontplooien en deze kavels voor verkoop aan te bieden. De totale omvang bedroeg ultimo 2014 17.800 m2. In 2015 is hiervan ruim 5.700 m2 verkocht. Ook voor de overgebleven kavels zijn onderhandelingen gaande.

4.5. Leefbaarheid van wijken en dorpen

4.5.1. Algemeen

Niet alleen de kwaliteit van een woning, maar ook de kwaliteit van de woonomgeving is van invloed op de acceptatie van een aangeboden woning en op het woongenot na het betrekken van de woning. Daarom is het voor de verhuurbaarheid van onze woningen en voor de klanttevredenheid van onze huidige en toekomstige huurders van belang dat wij investeren in de kwaliteit van de leefbaarheid van de wijken waarin onze woningen staan. Een goede leefbaarheid van wijken en dorpen draagt natuurlijk ook bij aan een algemeen gevoel van welzijn. In de volgende paragrafen volgt een opsomming van onze investeringen in leefbaarheid.

Aan al deze activiteiten werd in 2015 € 45.000 uitgegeven (2014: € 36.000).

4.5.2. SociaalTeam

Met collega-woningcorporatie WoonFriesland, de Politie, GGZ, VNN, KBNL en Gemeente Weststellingwerf wordt samengewerkt in het zogenoemde "Sociaalteam" met het doel om specifieke aandacht te besteden aan mensen, zowel individueel als groepen in de samenleving, die op meerdere terreinen zijn vastgelopen, waar verschillende organisaties mee te maken hebben en waar het tot nu toe niet is gekomen tot een leefbare situatie voor de betrokkene(n) en zijn of haar omgeving. Deze vorm van sociaal buurtbeheer werkt goed, met name doordat dit team in het preventieve traject opereert. De bijdrage over 2015 bedraagt (afgerond) € 11.000.

4.5.3. Schoonteam

Het schoonteam is gericht op het fysieke buurtbeheer in de gemeente Weststellingwerf. Wij dragen jaarlijks afgerond € 5.700 bij aan de exploitatie van het schoonteam.

4.5.4. Breuningslaanproject

In het kader van het project "Werken aan wijken" is in het gebied Breuningslaan, een buurtinitiatief opgestart. Uitgangspunt van het project is om de bewoners meer bij hun buurt te betrekken. Het initiatief lag bij WoonFriesland, aangezien Woningstichting Weststellingwerf de helft van de woningen in de Breuningslaan bezit, werd gevraagd te participeren in het project.

Er is een woning beschikbaar die fungeert als clubhuis. Hier worden activiteiten georganiseerd als koffieochtenden, klaverjassen, sjoelen en zondagsbrunch. Ook wordt regelmatig een buurtkrant uitgegeven. Een en ander bevordert de sociale cohesie en het begrip voor elkaar. De financiële bijdrage van de corporatie voor deze woning bedraagt op jaarbasis € 2.400.

Ten behoeve van de vertegenwoordiging van de bewoners uit de Breuningslaan is de "Stichting Breuningslaan" opgericht. In 2010 is een convenant afgesloten met de betrokken partners van het Breuningslaanproject (Woningcorporaties, Gemeente, Politie, Timpaan Welzijn en de Stichting Breuningslaan).

In het convenant staan o.a. de activiteiten benoemd die Stichting Breuningslaan dient te organiseren. Tevens dient er jaarlijks een begroting gemaakt te worden van de te organiseren activiteiten met de bijbehorende dekking daarvoor. Na uitvoering van de activiteiten vindt er een nacalculatie plaats alsmede een financiële verantwoording. Gemeente en woningcorporaties faciliteren in eerste instantie een deel van

deze activiteiten. Het is de intentie dat de Stichting Breuningslaan op den duur zelf financiële dekking zal vinden voor de activiteiten.
Het (blijvend) slagen van het project valt of staat met de inzet van de vrijwilligers. In 2015 heeft reguliere voortzetting van het project plaatsgevonden, waarvoor de corporatie jaarlijks € 1.500 bijdraagt.

4.5.5. Klussendienst

Op initiatief van Woningstichting Weststellingwerf en Thuiszorg De Friese Wouden is in 2004 een klussendienst (PLUZ) opgericht voor gehandicapten en senioren. Samen met Gemeente Weststellingwerf en WoonFriesland draagt de corporatie financieel bij aan dit project. Huurders van beide corporaties ontvangen een korting op het uurtarief. De planning wordt verzorgd door Thuiszorg De Friese Wouden, de werkzaamheden worden uitgevoerd door Caparis. De ervaring leert dat dit product in een duidelijke behoefte voorziet. Jaarlijks draagt de corporatie bij in de exploitatie van dit project. Voor 2015 bedraagt de bijdrage (afgerond) € 3.000.

4.5.6. Verkoop van huurwoningen

Bij de aanwijs van woningen die verkocht mogen worden, wordt ook het effect dat "verkoop" kan sorteren op de kwaliteit van de leefbaarheid betrokken. De opvatting is dat de stabiliteit in wijken door (enige) verkoop van huurwoningen zal toenemen, aangezien bekend is dat een eigenaar-bewoner gemiddeld langer in een woning woont dan een huurder-bewoner. Zie ook paragraaf 4.1.5. Het effect van verkoop van woningen op leefbaarheid is niet financieel vertaald.

4.5.7. Herstructurering

Herstructurering draagt bij aan de leefbaarheid in de betreffende wijken. Per ultimo verslagjaar wordt gewerkt aan de voorbereiding van enkele herstructureringen. Zie ook paragraaf 4.1.7. Het effect van herstructurering op leefbaarheid is niet vertaald in een financiële bijdrage aan leefbaarheid.

4.5.8. Inzet ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen

Woningstichting Weststellingwerf heeft in haar ondernemingsplan de condities gedefinieerd waaronder in maatschappelijk vastgoed kan worden geïnvesteerd. Een dergelijke omstandigheid heeft zich in 2015 niet voorgedaan.

4.5.9. Inbraakpreventie

Inbraakwerende maatregelen worden structureel meegenomen in de nieuwbouw en de groot onderhouds- en verbeterplannen. De maatregelen worden getoetst aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen, echter het certificaat wordt niet meer verstrekt. Genoemde inspanningen zijn niet vertaald in een financiële bijdrage aan leefbaarheid.

4.5.10. Tuincontrole

Verwaarloosde tuinen geven aan een buurt een negatieve uitstraling. De corporatie voert daarom met enige regelmaat tuincontroles uit bij woningen die ze in eigendom en beheer heeft. Dit leidde in 2015 tot het sturen van een eerste aanschrijven aan 229 huurders. Uiteindelijk werden bij 17 daarvan, in opdracht van de corporatie en ten laste van de huurders, corrigerende werkzaamheden aan de tuin verricht; alle andere aangeschreven huurders corrigeerden op enig moment zelf.

4.5.11. Leefbaarheidsklachten

Waar mensen dicht bij elkaar wonen, ontstaan af en toe irritaties. Door middel van adviezen in het bewonersblad, proberen wij preventief overlast te beperken. Dit lukt niet in alle gevallen en daar waar het tot klachten komt, ondernemen wij actie door het aanschrijven van betrokkenen, het plegen van huisbezoeken en het voeren van gesprekken.

In 2015 werden 60 klachten geregistreerd die betrekking hebben op de leefbaarheid. 25 van de (schriftelijk) ingediende klachten betrof meldingen i.v.m. geluidsoverlast. Andere klachten waren o.a. burenruzie/bedreiging/ongepast gedrag (14), overlast van huisdieren (7). De overige klachten waren van diverse aard.

4.6. Wonen en zorg

4.6.1. Zorgarrangementen

Met de zorginstellingen (Meriant -onderdeel Alliade-, Liante en Thuiszorg De Friese Wouden) in de gemeente Weststellingwerf zijn afspraken gemaakt m.b.t. zorgpakketten (incl. alarmeringsfaciliteiten) voor de bewoners in de buurt van de verzorgingstehuizen.
Voor Meriant, locatie LindeStede, betreft dit 85 woningen.
Voor Liante gaat het om 102 woningen in Wolvega (Het Vierkant, Deken Mulderstraat en De Drietippe). In Noordwolde gaat het om 81 woningen (Mandehof, Kleine Singel, Trambaan, Koemarkt en Kortebaan).
Thuiszorg De Friese Wouden heeft de mogelijkheid om bij 64 woningen in Wolvega zorg aan te bieden (Nachtegaalstraat, Et West en Catharina Amalia State).

4.6.2. Structurele samenwerking met Liante

Het verzorgingshuis Lycklama Stins (54 zorgkamers met ondersteunende dienst- en gemeenschappelijke ruimtes) is in 2002 overgenomen van Liante en wordt sindsdien door Liante gehuurd van Woningstichting Weststellingwerf.

Er is met Liante inzake Lycklama Stins een huurcontract afgesloten tot 31 december 2029. Deze termijn komt overeen met de economische levensduur van de gedane investeringen.

4.6.3. Coöperatie De Burcht

Met een groep ouders van (volwassen) kinderen met een geestelijke beperking, verenigd in “Coöperatie De Burcht”, is in 2013 een langdurig huurcontract afgesloten voor de huur van 6 zelfstandige studio’s aan de Dr. Dreeslaan in Wolvega. Vanaf de oplevering in december 2013 worden deze studio’s bewoond.

4.7. Relatie met belanghouders

4.7.1. Algemeen

Woningstichting Weststellingwerf heeft via het "Ondernemingsplan 2011 – 2015" de strategie jegens belanghouders opgetekend en vervolgens in belanghoudersbeleid vastgelegd. Tot de belangrijkste belanghouders op lokaal niveau rekent de corporatie:

- Gemeente Weststellingwerf;
- Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (HDBF);
- zorginstelling Liante;
- zorginstelling Alliade via de onderdelen Meriant (ouderenzorg) en Talant (gehandicaptenzorg);
- welzijnsinstelling Timpaan Welzijn;
- de (respectievelijke) verenigingen van dorpsbelang;
- Vereniging Kleine Dorpen Weststellingwerf (VKD);
- de in de gemeente Weststellingwerf werkzame collega-corporaties (WoonFriesland, PSB Wonen).

Genoemde belanghouders werden jaarlijks uitgenodigd voor een specifiek overleg met bestuurder en Raad van Commissarissen van de woningstichting om van gedachten te wisselen over de jaarverslaglegging van het voorafgaande jaar, de loop van de activiteiten in het onderhavige jaar en de plannen (activiteiten) voor het komende jaar. Van deze gelegenheid tot overleg en beïnvloeding maakten, met uitzondering van enkele van de uitgenodigde verenigingen van dorpsbelang, alle partijen ook in 2015 gebruik. Naast het genoemde overleg vindt met een aantal van de genoemde partijen structureel bestuurlijk overleg plaats. Met andere partijen vind overleg plaats op basis van onderhanden projecten of een andere gelegenheid.

Onderstaand worden enkele relaties met belanghouders nader geduid.

4.7.2. Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland

Met Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (HDBF) vindt structureel 4x per jaar bestuurlijk overleg plaats, waarbij voor beide partijen het belang van de huurder voorop staat. Daarnaast is sprake van functionarissenoverleg en is de huurdersvereniging betrokken bij de optekening van wensen van bewoners ten aanzien van gewenste verbeteringen aan de woning bij groot onderhoud. In 2015 heeft HDBF geadviseerd over de huurverhoging, over het beleid huurgewenning na herstructurering, over activiteitenplan en begroting voor 2016. Met HDBF is tevens overleg gepleegd over de herstructurering van woningen aan de Haulerweg in Wolvega en over de met de gemeente te sluiten prestatieafspraken. In het exclusieve overleg van HDBF met bestuur en Raad van Commissarissen is ondermeer de jaarverslaglegging over 2014 behandeld.
Ultimo 2015 bedraagt het aantal leden (huurders van Woningstichting Weststellingwerf) die zijn aangesloten bij HDBF: 2065.

4.7.3. Gemeente Weststellingwerf

Met de Gemeente Weststellingwerf vindt eveneens structureel bestuurlijk overleg plaats. In 2015 werd de agenda vooral bepaald door de bespreking van voortgang van projecten, terwijl een andere hoofdlijn gevormd werd door het bespreken van de vordering van de realisatie van de nieuwe prestatieafspraken. Ook de vestiging van statushouders alsmede realisatie van (een) opvanglocatie(s) was onderwerp van gesprek.
Behoudens bestuurlijk overleg is sprake van divers functionarissenoverleg, gericht op projecten, sociaal beheer, wonen-welzijn-zorg, enzovoort.

4.7.4. Zorginstelling Liante

Met zorginstelling Liante vindt in principe structureel 4x per jaar bestuurlijk overleg plaats. In 2015 spraken bestuurders elkaar 3x. Liante exploiteert verzorgingshuis Lyclama Stins, waarvan de woningcorporatie eigenaar is (54 zorgplaatsen). Aanvullend op het bestuurlijk overleg vindt functionarissenoverleg plaats.

4.7.5. Overige zorg- en welzijnsinstellingen

Met zorggroep De Stellingwerven werd overeenstemming bereikt over het huren van 3 woningen aan de Berkenlaan en Lycklamaweg te Wolvega. In totaal worden 6 woningen verhuurd aan deze instelling.

4.7.6. Overleg met plaatselijk belang/dorpsbelang

Met de verenigingen voor plaatselijk c.q. dorpsbelang vindt periodiek overleg plaats, waarbij naast woningbouw met name leefbaarheid een bespreekpunt is.

4.7.7. Overleg met collega-woningcorporaties

Met de corporaties, die naast Woningstichting Weststellingwerf in de gemeente actief zijn, wordt overleg gevoerd dat ten doel heeft van elkaar te weten wat de respectievelijke plannen zijn en zonodig afstemming te zoeken.

Op provinciaal niveau wordt door Woningstichting Weststellingwerf geparticipeerd in de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW). De VFW beoogt namens het collectief van Friese woningcorporaties overlegpartij te zijn voor provincie en de Vereniging Friese Gemeenten (VFG). Door de bestuurder van Woningstichting Weststellingwerf wordt binnen het bestuur van voornoemde vereniging de functie van secretaris/penningmeester uitgeoefend.

4.8. De organisatie

4.8.1. Toelating en inschrijving

Naam van de stichting:	Woningstichting Weststellingwerf
Gemeente van vesting:	Weststellingwerf
Adres:	Keiweg 14, 8471 CZ Wolvega
Postadres:	Postbus 116, 8470 AC Wolvega
Telefoon:	0561 - 613815
Fax :	0561 - 616934
Email:	info@wstweststellingwerf.nl
Website:	www.wstweststellingwerf.nl

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten:
- 3 januari 1912, no. 20
- 17 augustus 1961, no. 34
- 29 september 1980, no.21

Nummer van de inschrijving in het openbare register, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken, binnen welk rechtsgebied de instelling haar woonplaats heeft: 01031973

4.8.2. Governance-organisatie

Bestuur en management
De leiding van de corporatie rust bij de directeurbestuurder, die zich laat ondersteunen door een tweehoofdig managementteam (gevormd door de afdelingshoofden).

Intern toezicht
De Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf voert haar werkzaamheden uit in overeenstemming met de statuten van de stichting en de sectorale Governancecode Woningcorporaties. Voor haar verslag wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze verslaglegging.

4.8.3. Administratieve organisatie/externe accountant

De gehele administratie en het samenstellen van de jaarrekening wordt in eigen beheer uitgevoerd. De financiële administratie is volledig geautomatiseerd, waarbij gebruik gemaakt wordt van de programmatuur van het NCCW te Almere.

De huur-, onderhouds- en salarisadministratie zijn volledig geïntegreerd met de financiële administratie. Met betrekking tot de verdere kantoorautomatisering wordt gebruik gemaakt van een aantal PC pakketten, in een netwerkomgeving.

Het jaarverslag is conform de Model-jaarverslaglegging volkshuisvestingsinstellingen opgesteld, rekening houdende met de richtlijnen voor de jaarverslaglegging en het BBSH.

De controle van de jaarrekening is vanaf 2012 opgedragen aan Ernst & Young Accountants. De rapportage over de controle geschiedt aan de Raad van Commissarissen.

4.8.4. Ondernemingsraad

De ondernemingsraad van Woningstichting Weststellingwerf bestaat per 31 december 2015 uit de volgende leden:

Mevr. G. van der Let	Voorzitter
Dhr. A.S. Hoekstra	Secretaris
Dhr. H. Dozy	Lid

De OR vergaderde in 2015 5 x met de directeur-bestuurder, 1 x met de RvC.
De belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn geweest:

- Vordering interne organisatie-aanpassing
- Interne verbouwing kantoor/hal (adviesaanvraag)
- Asbestbeleid
- Ontwikkelingen van 'buiten' (Politiek, Overheid, Nieuwe wet- en regelgeving zoals WNT, Herzieningswet en Woningwet) met haar gevolgen voor WSW
- Arbozaken
- Jaarrekening 2014
- Activiteitenplan 2015
- Ondernemingsplan 2016-2020
- Agressieprotocol (adviesaanvraag)
- Leeftijdsfase bewust personeelsbeleid
- OR-reglement

Tevens bezocht de OR enkele regio-bijeenkomsten van de Friese OR-en.

4.8.5. Organisatieschema Woningstichting Weststellingwerf

Het organogram van Woningstichting Weststellingwerf is opgenomen onder "overige gegevens 4".

4.8.6. Ondernemingsplan 2011 - 2015

De corporatie heeft gedurende 2015 haar werkzaamheden verricht indachtig het van toepassing zijn van het "Ondernemingsplan 2011-2015" alsmede de in een appendix geformuleerde aanpassingen welke ultimo 2013 is goedgekeurd door de RvC. Voor informatie over de totstandkoming, de inhoud en de reikwijdte van het plan wordt hier verwezen naar het governanceverslag (hoofdstuk 2).

4.8.7. Personeelsbeleid

Algemeen
Woningstichting Weststellingwerf is een zelfstandige onderneming met een maatschappelijke taak. De uitvoering van deze taak dient op een bedrijfsmatige wijze plaats te vinden, de (financiële) risico's zijn voor eigen rekening.

We willen een modern en professioneel personeelsbeleid (blijven) voeren en hebben daartoe ons personeelsbeleid vastgelegd in een "Personeelsbeleidsplan" wat jaarlijks wordt getoetst op actualiteit.

Naast het wettelijk verplichte overleg met de Ondernemingsraad, vinden regelmatig personeelsbijeenkomsten plaats waar aandacht aan bovengenoemde zaken wordt besteed.

Omvang en mutaties personeelsbestand
In 2015 hebben er geen mutaties in het personeelsbestand plaatsgevonden.

Ultimo 2015 bedroeg het aantal personeelsleden bij Woningstichting Weststellingwerf 37 (aantal fte's 32,3). Uitgesplitst per afdeling bedroeg het personeelsbestand:

Directie	1
Directiesecretariaat	1
Klanten en service	8
Bedrijfsdiensten	5
Vastgoed *beheer en ontwikkeling*	8
Onderhoudsdienst	11
Huishoudelijke Dienst	3
	37

Ziekteverzuim
Ten opzichte van het jaar 2014 is in 2015 het percentage ziekteverzuim nog verder gedaald. Het verzuimpercentage bedroeg in 2015 2,9%, wat een daling betekent van 0,7% in vergelijking met het percentage verzuim over 2014 (2014: 3,6%; 2013: 6,3%; 2012: 10,0% ; 2011: 6,7%). Van de 269 ziektedagen in 2015 kunnen 146 worden toegeschreven aan drie medewerkers met meer dan 20 ziektedagen. De ziekteoorzaak was in alle gevallen niet direct werk-gerelateerd. De aan onszelf opgelegde norm van 4% is in 2015 (ruim) behaald.

Over de verzuimbegeleiding zijn met zorgverzekeraar De Friesland afspraken gemaakt gericht op persoonlijke begeleiding en intensieve communicatie met zowel de zieke werknemer als de werkgever. Onderdeel hiervan is het Verzuimteamoverleg (VTO) dat periodiek plaats vindt, waarbij ook onze verzuimcoach van De Friesland aanwezig is. Tijdens dit VTO worden van belang zijnde zaken betreffende verzuim en verzuimbeleid besproken.

Scholing
Teneinde te blijven beschikken over voldoende kennis, inzicht en vaardigheden wordt jaarlijks door medewerkers deelgenomen aan één- of meerdaagse cursussen. In 2015 is hiervoor € 40.743 (2014: € 27.766) ten laste van het resultaat gebracht. Dit bedrag is exclusief loonkosten, echter inclusief de mutatie betreffende de voorziening inzake het Flow-budget ad € 10.635. Woningstichting Weststellingwerf wil blijven investeren in de kwaliteit van haar personeel. Via het invullen van stageplaatsen op de afdelingen Vastgoed *beheer en ontwikkeling* en Bedrijfsdiensten, hebben wij wederom geïnvesteerd in de scholing van (voorbereidend)middelbaar en/of hoger beroepsonderwijs.

Arbozaken/VGM
Woningstichting Weststellingwerf heeft (een deel van) de Arbo-zaken geregeld via De Friesland Zorgverzekeraar. Jaarlijks vindt overleg plaats en wordt het contract geëvalueerd. Zowel in het managementteamoverleg als tijdens de overlegvergadering van directeurbestuurder en ondernemingsraad (OR) zijn de onderwerpen Arbo-zaken en Veiligheid, gezondheid en milieu (VGM) vaste agendapunten.

4.8.8. Traject van Organisatie-optimalisatie

In 2014 is een traject van 'organisatie-optimalisatie' opgestart. In hoofdzaak ging het bij deze optimalisatie om het aanbrengen van veranderingen die leiden tot:

- meer effectiviteit en efficiency, tot lager beïnvloedbare bedrijfslasten;
- beter vraaggestuurd opereren;
- grotere medewerkerstevredenheid door een plattere organisatie.

De aanpassingen hebben betrekking op de structuur van de organisatie, deels op de cultuur, een beetje op systemen en ook op vaardigheden van medewerkers. De aanpassingen zijn te beperkt van aard en omvang om van een reorganisatie te spreken. Implementatie heeft in 2015 plaats gevonden.

4.8.9. Kwaliteitszorg

KWH-huurlabel
De uitkomst van de jaarlijkse toetsing door het KWH, heeft opnieuw geresulteerd in het behouden van het KWH huurlabel. Wij zien dit als een middel om de filosofie, dat de klant centraal dient te staan, meer gestalte te blijven geven.

VCA-certificering
Woningstichting Weststellingwerf is in het bezit van het VCA**-certificaat. De afkorting VCA staat voor Veiligheidscertificaat Checklist Aannemers. Het mogen voeren van het label impliceert dat Woningstichting Weststellingwerf werkt volgens strenge normen op het gebied van veiligheid. Jaarlijks vindt er een her-audit plaats door AJA registrars. In 2015 heeft de Woningstichting Weststellingwerf opnieuw de certificering VCA** weten te behouden.

4.8.10. Innovatief vermogen

Woningstichting Weststellingwerf speelt op pragmatische wijze in op nieuwe ontwikkelingen. Deze worden kritisch op effectiviteit en haalbaarheid beoordeeld, waarna, na een zorgvuldige afweging, al dan niet gekozen wordt voor invoering en/of aanbieding aan klanten.

Woningstichting Weststellingwerf is door haar platte structuur en de daarbij behorende korte lijnen een organisatie met een hoge mate van flexibiliteit. Er kan daardoor op een snelle en effectieve wijze worden ingespeeld op zich voordoende vragen uit de markt.

4.8.11. Lidmaatschappen

Woningstichting Weststellingwerf is aangesloten bij Aedes, de brancheorganisatie voor woningbouwcorporaties, gevestigd te Den Haag. Deze organisatie behartigt de belangen van de aangesloten corporaties op landelijk niveau.

Woningstichting Weststellingwerf is ook lid van de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW) en wordt daarin vertegenwoordigd door de directeurbestuurder. De directeurbestuurder heeft zitting in het bestuur van de vereniging.

Het hoofd Vastgoed *beheer en ontwikkeling* (tevens adjunctdirecteur) maakt deel uit van het Fries Platform Dagelijks Onderhoud (FPDO) en neemt deel aan het Interprovinciaal overleg Projectontwikkeling (I.P.P.) en Kring Beheer en Onderhoud.

Het hoofd Bedrijfsdiensten / Klanten en service maakt deel uit van de Provinciale Kring Financiële Managers en van de Interprovinciale Kring Managers Woondiensten.

4.8.12. Bereikbaarheid

Buiten kantooruren is de organisatie bereikbaar voor dringende zaken via de aansluiting op de meldkamer Hoorn. Het kantoor is op maandag tot en met donderdag van 8.00 uur tot 13.00 uur geopend en op vrijdag van 8.00 uur tot 12.00 uur. Tevens kan via onze website 24 uur per dag een reactie naar de woningstichting verzonden worden, waarbij beantwoording binnen 2 werkdagen plaats vindt.

5. Verklaringen

5.1. Verklaring bestuurder

De bestuurder verklaart dat Woningstichting Weststellingwerf uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting en dat alle middelen van de organisatie zijn aangewend voor de uitvoering van de activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, dan wel zijn besteed aan activiteiten die bevorderlijk zijn voor een goede volkshuisvesting.

Wolvega, 14 april 2016

.....
S.L. Lageveen
Directeurbestuurder

5.2. Goedkeuring Raad van Commissarissen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 sub a van de statuten is door het bestuur van Woningstichting Weststellingwerf aan ons de jaarrekening over 2015 aangeboden.

Wij verklaren deze jaarrekening te hebben nagezien en akkoord bevonden. Mede gelet op de daarover afgegeven controleverklaring door Ernst & Young Accountants, welke is opgenomen vanaf pagina 98 van de jaarrekening, verlenen wij het bestuur décharge voor het gevoerde beleid.

Wolvega, 14 april 2016

Raad van Commissarissen

.....
O. de Jager RC MAC (voorzitter)

.....
mr. E. Elgersma (vice-voorzitter)

.....
P. Bouma (lid)

.....
M.T. Jansen (lid)

.....
A.W. Siebenga MBA (lid)

JAARREKENING 2015

BALANS PER 31.12.15 NA RESULTAATBESTEMMING (x € 1.000)

ACTIVA		31.12.15	31.12.14
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	1		
- sociaal vastgoed in exploitatie	1.1	79.310	74.555
- sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	304	1.987
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3	849	405
Totaal materiële vaste activa		80.463	76.947
Financiële vaste activa	2		
- latente belastingvordering	2.1	219	263
Totaal financiële vaste activa		219	263
Som der vaste activa		80.682	77.210
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	3		
- vastgoed bestemd voor verkoop	3.1	0	800
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	3.2	1.865	2.620
- overige voorraden	3.3	212	183
		2.077	3.603
Vorderingen	4		
- huurdebiteuren	4.1	127	137
- gemeenten	4.2	79	1
- overige vorderingen en overlopende activa	4.3	26	31
Totale vorderingen		232	169
Liquide middelen	5	1.374	1.774
Som der vlottende activa		3.683	5.546
TOTAAL		**84.365**	**82.756**

PASSIVA		31.12.15	31.12.14
EIGEN VERMOGEN			
Eigen vermogen	6	24.989	20.378
VOORZIENINGEN	7		
- voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	7.1	0	912
- overige voorzieningen	7.2	205	184
Totaal voorzieningen		205	1.096
LANGLOPENDE SCHULDEN	8		
- schulden/leningen overheid	8.1	0	1.748
- schulden/leningen kredietinstellingen	8.2	53.961	54.097
Totaal langlopende schulden		53.961	55.845
KORTLOPENDE SCHULDEN	9		
- schulden aan kredietinstellingen	9.1	1.884	1.846
- schulden aan leveranciers	9.2	673	1.044
- belastingen en premies sociale verzekering	9.3	1.382	1.256
- schulden ter zake van pensioenen	9.4	57	50
- overlopende passiva	9.5	1.214	1.241
Totaal kortlopende schulden		5.210	5.437
TOTAAL		**84.365**	**82.756**

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2015 (x € 1.000)

		2015	2014	Begroting 2015
Huuropbrengsten	10	14.772	14.398	14.679
Opbrengsten servicecontracten	11	222	221	217
Lasten servicecontracten	12	(210)	(208)	(217)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	(2.629)	(2.829)	(2.631)
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	(3.185)	(3.049)	(3.660)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	(2.588)	(2.418)	(2.655)
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	16	(2.417)	(2.514)	(2.482)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**3.965**	**3.601**	**3.251**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	17	3.228	2.985	2.645
Toegerekende organisatiekosten	18	(220)	(273)	(276)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	19	(984)	(345)	(253)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.		**2.024**	**2.367**	**2.116**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	1.476	(400)	(1.380)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport. bestemd voor verkoop	21	(120)	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**1.356**	**(400)**	**(1.380)**
Opbrengsten overige activiteiten	22	111	101	57
Kosten overige activiteiten	23	(82)	(621)	(54)
Netto resultaat overige activiteiten		**29**	**(520)**	**3**
Overige organisatiekosten	24	**(71)**	**(61)**	**(86)**
Leefbaarheid	25	**(45)**	**(36)**	**(110)**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	26	4	8	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	27	(2.203)	(2.292)	(2.375)
Saldo financiële baten en lasten		**(2.199)**	**(2.284)**	**(2.375)**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		**5.059**	**2.667**	**1.419**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	28	(448)	(900)	(767)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		**4.611**	**1.767**	**652**

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING IN DE JAARREKENING

REGELGEVING

Woningstichting Weststellingwerf heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 26, eerste lid, van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' (herzien 2011) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt 14 april 2016.

OORDELEN EN SCHATTINGEN

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie, de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE JAARREKENING

De grondslagen waarop de waardering van de activa en de passiva en de bepaling van het resultaat berusten, zijn voor zover niet anders is vermeld, de verkrijgings- en/of vervaardigingsprijzen.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Woningstichting Weststellingwerf heeft haar sociaal vastgoed (op portefeuilleniveau) als bedrijfsmiddel gekwalificeerd, gelet op het beleid van de corporatie waarbij vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat. Als gevolg hiervan wordt het sociaal vastgoed beschouwd als bedrijfsmiddel.

Complexindeling

Het woningbezit is opgedeeld naar kasstroomgenerende eenheden (complexen/product-markt combinaties) waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. Bij de indeling naar complexen/product-markt combinaties is bepalend de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie ten aanzien van huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak. Verder zijn hierbij bepalende factoren: locatie, woningtype, doelgroep en prijsklasse. De indeling sluit derhalve aan op het strategisch vastgoedbeleid van de corporatie.

Waardering bij eerste verwerking

Bij eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten om het actief in operationele staat te brengen. Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

De afschrijving vangt aan zodra het sociaal vastgoed beschikbaar is voor exploitatie.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden in het jaar dat de exploitatie door sloop in de toekomst wordt beëindigd ten laste van het resultaat in dat jaar verantwoord.

Waardering na eerste verwerking
Het sociaal vastgoed in exploitatie (gekwalificeerd als bedrijfsmiddel) wordt na eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs (vervaardigings- of verkrijgingsprijs) minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingsverliezen.

De afschrijving is lineair gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en rekening houdend met de componentenbenadering. Indien de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde van de opstallen in de loop van de tijd wijzigingen ondergaan, worden deze als een schattingswijziging verantwoord.

Uitgaven na eerste verwerking en bijzondere waardeverminderingen
Uitgaven na eerste in gebruik name ten behoeve van een kasstroomgenererende eenheid (complex/product-markt combinatie) die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd. De beoordeling of en in hoeverre hierbij sprake is van een bijzonderwaardeverminderingsverlies wordt gebaseerd op het complex c.q. product-markt combinatie waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Voor zover de kasstromen voortvloeiend uit het complex c.q. product-markt combinatie en uit de uitgaven na eerste in gebruik name lager zijn dan de boekwaarde op basis van historische kosten verhoogd met de uitgaven na eerste in gebruik name, wordt het nadelig verschil ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht en verantwoord onder 'overige waardeveranderingen materiële vaste activa'.

Kosten van groot onderhoud
In de kostprijs van de materiele vaste activa worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht (toepassing componentenbenadering). Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Buitengebruikstelling of afstoting

Materiële vaste activa welke buiten gebruik (sloop) worden gesteld, worden op basis van het criterium 'intern geformaliseerd' worden direct tot nihil afgewaardeerd, rekening houdend met een eventuele restwaarde. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Materiele vaste activa die worden afgestoten (verkoop binnen vijf jaar) op basis van een geformaliseerd verkoopplan worden gewaardeerd tegen de boekwaarde of lagere opbrengstwaarde (indien van toepassing) onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de resterende gebruiksduur tot aan het moment van verkoop. De afschrijving wordt beëindigd indien de verkoopopbrengst als restwaarde hoger zal zijn dan de boekwaarde.

<u>Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie</u>
Dit betreft zowel woningen in aanbouw als woningverbetering en herstructurering bestaand bezit. Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan toerekenbare kosten) onder aftrek van bijzondere waardverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (bedrijfswaarde). Deze bijzondere waardevermindering wordt in de jaarrekening verantwoord op moment van het aangaan van de investeringsverplichting. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Intern geformaliseerd: zodra het bestuur het onomkeerbare besluit heeft genomen. Extern gecommuniceerd: zodra hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeente en andere belanghouders.

Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering in het geval de vastgoedontwikkeling onderdeel zal worden van de bestaande kasstroom genererende eenheid (complex), te weten bij woningverbetering en herstructurering, wordt rekening gehouden met de bedrijfswaarde van de bestaande kasstroom genererende eenheid. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Deze activa zijn gewaardeerd tegen de kostprijs (vervaardigingsprijs of verkrijgingsprijs) onder aftrek van investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen, bepaald op basis van de verwachte economische levensduur rekening houdend met een restwaarde, dan wel tegen de lagere bedrijfswaarde verminderd met cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Algemeen
Bij de eerste verwerking van financiële vaste activa worden deze opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.
De waardering na eerste verwerking is hierna toegelicht onder de afzonderlijke posten van de overige financiële activa. Voor de categorie derivaten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Derivaten en hedge accounting'. Er zijn geen financiële vaste activa gewaardeerd tegen een hoger bedrag dan de actuele waarde en waarbij geen afwaardering is toegepast.

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen
De fiscale grondslagen voor waardering en resultaatbepaling wijken af van de grondslagen zoals gehanteerd in de jaarrekening en zijn vastgelegd in de met de belastingdienst afgesproken vaststellingsovereenkomst. Een van de afwijkingen betreft de waardering van de leningen en derivaten in de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008. Op grond van de vaststellingsovereenkomst moeten opgenomen geldleningen -in ons geval- fiscaal lager dan nominaal worden gewaardeerd. In de resterende looptijd zal de fiscale waarde "toegroeien" naar nominaal en zullen de jaarlijkse bijstellingen ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht. Omdat het commercieel resultaat hier niet door beïnvloed wordt, valt het fiscaal resultaat alsdan lager uit dan commercieel. Om de verschillen in belastingdruk die dan zullen ontstaan te compenseren, is bij het ontstaan van de belastingplicht een latente belastingvordering opgenomen, die met het verstrijken der jaren geleidelijk aan vrijvalt. Overigens geldt een en ander op basis van de vaststellingsovereenkomst alleen voor de op 1 januari 2008 bestaande leningen. Voor nadien aangegane leningen wordt zowel fiscaal als commercieel de nominale waarde aangehouden.

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en –verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag, ook wanneer er sprake is van voorwaartse verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het jaar geldende tarieven, voor zover reeds bij de wet vastgesteld.

Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening opgenomen aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde, voor zover belastinglatenties naar verwachting na vijf jaar afwikkelen, vindt waardering tegen contante waarde plaats.

VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor verkoop
In 2015 zijn de 5 appartementen welke bestemd waren voor verkoop voor onbepaalde tijd verhuurd. Om die reden is de classificatie "nieuwbouwwoningen bestemd voor verkoop" vervallen en zijn de appartementen toegevoegd aan de post "sociaal vastgoed in exploitatie".

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop
Dit betreft grondposities zonder concrete bouwbestemming, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere (verwachte) opbrengstwaarde.

Overige voorraden
De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

VORDERINGEN

Algemeen
De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

LIQUIDE MIDDELEN

Algemeen
Het saldo van de liquide middelen bestaat uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen als schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

VOORZIENINGEN

Algemeen
Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Voorzieningen worden opgenomen tegen nominale waarde met uitzondering van de voorzieningen die tegen contante waarde worden gewaardeerd als het effect van de tijdswaarde materieel is.
De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering
Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden op moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen en herstructureringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex/productmarktcombinatie overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen en herstructurering en de aan deze uitgaven toe te rekenen bedrijfswaarde (betreffende de materiële vaste activa) respectievelijk marktwaarde (betreffende de vastgoedbeleggingen), rekening houdend met de

bedrijfswaarde respectievelijk de marktwaarde van het bestaand complex in het geval de investeringen en herstructureringen hiertoe gaan behoren.

Overige voorzieningen
De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijf kans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 4%.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Er is geen pensioenvoorziening gevormd aangezien Woningstichting Weststellingwerf de aan haar werknemers toegezegde pensioenregeling heeft ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. Hiervoor in aanmerking komende werknemers hebben op de pensioengerechtigde leeftijd recht op een pensioen gebaseerd op leeftijd, salaris en dienstjaren. Er is geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het pensioenfonds. Daarom is de pensioenregeling verwerkt als een toegezegde bijdragenregeling en zijn alleen de tot en met het einde van het boekjaar verschuldigde premies als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

KORT- EN LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

DERIVATEN EN HEDGE ACCOUNTING

Reële waarde van financiële instrumenten
De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruik maken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruik maken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Derivaten en hedge accounting
Woningstichting Weststellingwerf maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten), een cap en een floor, ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert Woningstichting Weststellingwerf de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuille basis. Dit betreft 'Derivaten met toepassing van kostprijshedge-accounting'.

Derivaten met toepassing van kostprijshedge-accounting
Woningstichting Weststellingwerf past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie.

Inzake derivaten hedge-accounting worden de volgende zaken gedocumenteerd door Woningstichting Weststellingwerf:

- documentatie van de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- documentatie van de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Woningstichting Weststellingwerf scheidt een in een contract besloten derivaat ('embedded derivative') af van het basiscontract indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reëel waardeveranderingen in het resultaat.

GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE JAARREKENING

Algemeen
Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarop zij betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

Huuropbrengsten
Deze post betreft de (te) ontvangen netto huren, onder aftrek van huurderving. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, aangezien bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Woningstichting Weststellingwerf, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten
De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten
De post lasten verhuur en beheeractiviteiten is het saldo van de volgende posten:

- Lonen, salarissen en sociale lasten
Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

- Pensioenlasten
Woningstichting Weststellingwerf heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft Woningstichting Weststellingwerf geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.
De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Weststellingwerf is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen
- Er is sprake van een middelloonregeling
- De pensioenleeftijd is 67 jaar
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 1,875% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 1,875% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of

en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:
- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de woningcorporatie
- De woningcorporatie is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2015 109% (ultimo 2014: 114%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale dekkingsgraad van 105% welke is voorgeschreven door De Nederlandse Bank.

- Indirecte beheerkosten
De post indirecte beheerkosten is opgebouwd uit de overige personeelskosten, huisvestingskosten, en de algemene kosten. Deze kosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Onderhoudslasten
Onder deze post worden de kosten van door derden verrichte onderhoudswerkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden alsmede inkoop van onderhoudsmaterialen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde verhoging maar instandhouding van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
De post directe operationele lasten exploitatie bezit betreft kosten die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden van het bezit. Het betreft kosten die worden veroorzaakt door het bezitten van vastgoed, zoals bijvoorbeeld onroerende zaakbelasting en verzekeringskosten.

Afschrijving vastgoed in exploitatie
De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde bereikt is, waarbij in het jaar van investering de afschrijving evenredig berekend wordt over het jaar.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille
Onder deze categorie wordt de verkoopopbrengst verantwoord die wordt gerealiseerd op verkopen uit bestaande bezit en verkopen uit de voorraad.

Toegerekende organisatiekosten
Onder deze post worden de indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten opgenomen welke zijn toe te rekenen aan de in het boekjaar verkochte woningen.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille
De boekwaarde is berekend op basis van historische kosten of lagere bedrijfswaarde (sociaal vastgoed) respectievelijk historische kosten of lagere marktwaarde (commercieel vastgoed). Winsten worden verantwoord op het moment van economische levering (veelal passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in (im) materiële vaste activa en sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Daarnaast worden ook de waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan opgenomen onder deze activiteit.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van deze vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Opbrengsten overige activiteiten
Hieronder zijn onder andere verantwoord de opbrengst wegens de aan derden doorberekende kosten voor administratie en onderhoud en de kosten van het eigen werkapparaat welke direct toerekenbaar zijn aan investeringen in onroerende zaken in ontwikkeling.

Kosten overige activiteiten
Deze post betreft de kosten welke uit de niet-primaire activiteiten ontstaan. Voorbeeld hiervan is de bijdrageheffing aan de ILT inzake een bijdrage in de kosten betreffende de Aw.

Overige organisatiekosten
Hieronder zijn de kosten inzake de Raad van Commissarissen verantwoord als zijnde apparaatskosten die niet direct noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de activiteiten.

Leefbaarheid
Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, gladheidbestrijding, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten / rentelasten en soortgelijke kosten
Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Bij de verwerking van rentelasten wordt rekening gehouden met verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen
De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of een passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting

te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Woningstichting Weststellingwerf gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. Overigens zijn de aangiften tot en met 2013 definitief vastgesteld door de fiscus.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

GRONDSLAGEN BIJ OPSTELLEN KASSTROOMOVERZICHT

Toepassing directe methode
Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven gekoppeld aan de activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE BALANS
(X € 1.000)

ACTIVA

VASTE ACTIVA	**31.12.15**	**31.12.14**

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

1.1 SOCIAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE

Deze post is als volgt samengesteld:

- Woningen en woongebouwen	79.232	74.474
- Onroerende zaken niet zijnde woningen	19	20
- Overige zaken	58	60
- Leveringen en diensten	1	1
Totaal sociaal vastgoed in exploitatie	79.310	74.555

Het verloop van deze post is als volgt:

	Woningen en woongebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Overige zaken	Leveringen en diensten	Totaal onroerende zaken in exploitatie
Woningen en woongebouwen					
Beginsaldo:					
- Aanschaffingswaarde	111.901	64	104	43	112.112
- Cumulatieve afschrijvingen	(37.427)	(44)	(44)	(42)	(37.557)
Boekwaarde	74.474	20	60	1	74.555
Mutaties in het boekjaar:					
- Investeringen	5.990	0	0	0	5.990
- Desinvesteringen	(717)	0	0	(41)	(758)
- Afschrijvingen	(2.359)	(1)	(2)	0	(2.362)
- Correcties afschrijvingen incl. waardeverandering	1.844	0	0	41	1.885
Saldo mutaties	4.758	(1)	(2)	0	4.755
Eindsaldo:					
- Aanschaffingswaarde	118.651	64	104	2	118.821
- Cumulatieve afschrijvingen	(39.419)	(45)	(46)	(1)	(39.511)
Boekwaarde	79.232	19	58	1	79.310

De investeringen betreffen:
- geactiveerd groot onderhoud
- opgeleverde nieuwbouw appartementen
- woningaanpassingen

De desinvesteringen betreffen:
- volledig afgeschreven zaken
- verkochte woningen

De correctie op afschrijvingen incl. waardeverandering betreft:
- volledig afgeschreven zaken
- verkochte woningen

Afschrijvingen

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie zijn onder toepassing van de componentenbenadering bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

Grond	geen afschrijving
Casco	50 jaar
Renovaties/woningverbetering	15, 25 en 40 jaar
Isolatiewerkzaamheden	25 jaar
C.V. installaties	15 en 25 jaar
Garages	20 en 40 jaar
Overige zaken in exploitatie	10, 15, 25, 40 en 50 jaar
Leveringen en diensten	10, 15, 25 en 50 jaar

Ons volledige woningbezit is ingezet als onderpand voor door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde financieringen. Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa'.

Na balansdatum zijn er in 2016 tot op het moment van het vaststellen van de jaarrekening 9 woningen verkocht en getransporteerd met een opbrengstwaarde van afgerond € 1.080.000. De boekwaarde van deze verkochte woningen bedraagt afgerond € 195.000.
Er zijn 7 woningen verkocht onder voorbehoud.

Bedrijfswaarde
De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de complexen. De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexploitatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt de restwaarde voor de grond ingerekend, welke afgeleid is van de huidige bestemming van het sociaal vastgoed (i.c. sociale huurwoningen).
De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van het beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstromen zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Van het totale bezit is per ultimo 2015 een bedrijfswaardeberekening gemaakt, waarbij de volgende parameters zijn gehanteerd:
- huurstijging 2016 t/m 2020: 1,0%
- jaarlijkse huurstijging vanaf 2021: 2% (waarvan 0,5% harmonisatie)
- huurderving: 0,5%
- mutatiegraad vanaf 2015: 7,5% waarbij de huur opgetrokken wordt naar 65% en 70% van maximaal redelijk (geldt eveneens voor voorgaande jaren)
- onderhoudslasten (planmatig en niet-planmatig) op basis van meerjarenbegroting: € 1.350 per woning per jaar; voor woningen gebouwd na 2000: € 750 per woning; voor woningen met een restant levensduur van 15 jaar of minder geldt een norm van € 900.
- variabele exploitatielasten: € 2.025 per woning (verhuurdersheffing € 675, directe overige bedrijfskosten € 500, overige indirecte vastgoed gerelateerde kosten € 870)
- lastenstijging 1e 5 jaar 2%, volgende jaren 2,5% (norm WSW).
- stijging onderhoudslasten 1e 5 jaar 2%, volgende jaren 2,5% (norm WSW).
- disconteringsvoet: 5,0% (norm WSW).

De gemiddelde waarde van een kavel voor een sociale huurwoning is gesteld op € 13.000 waarbij rekening gehouden is met een aftrek voor sloopkosten van € 4.000 en een verhuiskostenvergoeding van € 5.500 per woning.

De uitkomst van de berekening laat zien dat de bedrijfswaarde op totaalniveau ± 32,7 miljoen hoger is dan de huidige boekwaarde. De totale bedrijfswaarde bedraagt afgerond € 112,0 miljoen, terwijl de boekwaarde afgerond € 79,3 miljoen bedraagt. In de berekening is geen rekening gehouden met de verkoop van huurwoningen, aangezien realisatie van de verwachte verkopen niet vast staat. Ook is niet aan te geven welke woningen in de verkoop gaan, aangezien verkoop bij mutatie plaats vindt en niet in te schatten is welke woningen door mutatie vrijkomen. Vanuit voorzichtigheidsprincipe zijn de verkopen niet ingerekend in de bedrijfswaarde.

<u>Overige waardeveranderingen</u>
In 2015 heeft terugname van de in de afgelopen jaren afgeboekte onrendabele toppen plaatsgevonden voor wat betreft de wijken/complexen:

- Wolvega, De Lindewijk (2013 en 2008, deels)	€ 403.000
- Wolvega, Dr. Dreeslaan fase 2	€ 912.521
- Noordwolde, wijk 1	€ 161.000

Totaal teruggenomen ORT in 2015:	€ 1.476.521

Daarnaast is er ultimo 2015 een bedrijfswaardeberekening gemaakt van de garageboxen die niet gekoppeld zijn aan een woning. Het betreft totaal 66 garageboxen met een boekwaarde ultimo 2015 van afgerond € 18.700. Op basis van onderstaande parameters bedraagt de bedrijfswaarde ultimo 2015 afgerond € 244.000, deze ligt dus € 225.300 hoger dan de boekwaarde.
De gehanteerde parameters luiden:

- huurverhoging 2016	:	1,0 %
- huurverhoging vanaf 2021	:	2,0 %
- lastenstijging vanaf 2016	:	2,5 %
- onderhoudsnorm	:	€ 100 per jaar
- variabele lasten	:	€ 50 per jaar
- restant levensduur (gemiddeld)	:	15 jaar.

Schattingen
De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde.

Prognose voor 2016-2021
In de meerjarenbegroting 2016-2021 is rekening gehouden met een verkoopplan waarin 651 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 20 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 2,3 mln. en de boekwaarde (afgerond) op basis van historische kosten € 0,24 mln.

De door de overheid opgelegde verhuurdersheffing betekent voor Woningstichting Weststellingwerf een extra last oplopend tot ongeveer € 1,9 mln. in 2018. Teneinde deze heffing te kunnen betalen, hebben we bezuinigingsmaatregelen doorgevoerd en de huurinkomsten geoptimaliseerd. De onderhoudsuitgaven zijn tegen het licht gehouden en investeringen zorgvuldig in de tijd geplaatst. Naar verwachting zullen we in de komende 5 jaren € 18,9 mln. aan nieuwe leningen aantrekken en € 25,1 mln. aflossen op bestaande leningen, waardoor onze totale portefeuille in omvang daalt met afgerond € 6,2 mln.

Met investeringen in herstructurering en nieuwbouw zal naar schatting bijna € 16 mln. gemoeid zijn in genoemde periode van 5 jaar.

1.2 SOCIAAL VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

	31.12.15	31.12.14
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Onroerende zaken		
- Woningen en woongebouwen	154	1.795
- Voorbereidingskosten nieuwbouw		
- Woningen en woongebouwen	150	192
Totaal onroerende en roerende zaken In ontwikkeling	304	1.987

Het verloop van de post "woningen en woongebouwen" is als volgt:

Beginsaldo	1.795
Mutaties in het boekjaar:	
- Investeringen	3.486
- Desinvesteringen	(5.127)
Saldo mutaties	(1.641)
Eindsaldo	154

De investeringen betreffen de gemaakte kosten in verband met de volgende (nieuwbouw) projecten:
- fase 2 herstructurering Dr. Dreeslaan te Wolvega
- herstructurering Haulerweg te Wolvega
- herstructurering W. Lodewijkstraat te Wolvega

De desinvesteringen betreffen de oplevering van de appartementen aan de Dr. Dreeslaan te Wolvega in het najaar van 2015.

Het eindsaldo is als volgt te specificeren:

- herstructurering Haulerweg te Wolvega	148
- herstructurering W. Lodewijkstraat	6
	154

De post "voorbereidingskosten nieuwbouw" kan als volgt worden gespecificeerd:

- kosten planontwikkeling Hoofdstraat West Noordwolde	150
	150

1.3 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	31.12.15	31.12.14
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Bedrijfspand Wolvega	492	59
- Werkplaats Noordwolde	21	24
- Inventarissen	48	74
- Vervoermiddelen	288	248
Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	849	405

Het verloop van deze post is als volgt:

	Bedrijfspand Wolvega	Werkplaats Noordwolde	Inventarissen	Vervoer-middelen	Totaal
Beginsaldo:					
- Aanschaffingswaarde	894	86	141	414	1.535
- Cumulatieve afschr. incl. waardeverandering	(835)	(62)	(67)	(166)	(1.130)
Boekwaarde	59	24	74	248	405
Mutaties in het boekjaar					
- Investeringen	451			123	574
- Desinvesteringen			(17)	(118)	(135)
- Afschrijvingen	(18)	(3)	(20)	(44)	(85)
- Waardeveranderingen					
- Correcties afschr. incl. waardeveranderingen			11	79	90
Saldomutaties	433	(3)	(26)	40	444
Eindsaldo:					
- Aanschaffingswaarde	1.345	86	124	419	1.974
- Cumulatieve afschr. Incl. waardeverandering	(853)	(65)	(76)	(131)	(1.125)
Boekwaarde	492	21	48	288	849

De gehanteerde afschrijvingstermijnen (lineair) luiden als volgt:

Grond	geen afschrijving
Kantoorgebouwen	50 jaar 1)
Kantoorgebouw en werkplaats	5, 10, 15 en 30 jaar
Inventarissen	5 jaar
Hard- en software	5 jaar
Vervoermiddelen	5 en 10 jaar

1) Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

Actuele waarde
De actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

2. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31.12.15	31.12.14
2.1 LATENTE BELASTINGVORDERING	219	263
	========	========

De latente belastingvordering betreft de latent te vorderen vennootschapsbelasting over het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering van de leningportefeuille.
Op grond van de VSO II moeten opgenomen geldleningen - in ons geval - fiscaal lager dan nominaal worden gewaardeerd. In de resterende looptijd zal de fiscale waarde "toegroeien" naar nominaal en zullen de jaarlijkse bijstellingen ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht.

Omdat het commercieel resultaat hier niet door beïnvloed wordt, valt het fiscaal resultaat alsdan lager uit dan commercieel. Om de verschillen in belastingdruk die dan zullen ontstaan te compenseren, is bij het ontstaan van de belastingplicht een latente belastingvordering opgenomen, die met het verstrijken der jaren geleidelijk aan vrijvalt. Overigens geldt een en ander op basis van de vaststellingsovereenkomst alleen voor de op 1 januari 2008 bestaande leningen. Voor nadien aangegane leningen wordt zowel fiscaal als commercieel de nominale waarde aangehouden.

Het saldo per 31 december 2015 bestaat uit:

			Latentie	Vrijval 2016
Lagere fiscale waardering leningen o/g	:	€ 860.091	€ 219.322	€ 44.058

Het verloop van deze post is als volgt:

Beginsaldo	263
Vrijval ten gunste van resultaat	(44)
Eindsaldo	219

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering
Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende actieve belastinglatentie, inclusief de investeringen in nieuwbouw en verbetering, leidt niet tot verwerking in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het

waarderingsverschil, tendeert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil.

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie: sloop/verkoop binnen 5 jaar
Belastinglatenties worden in de jaarrekening verwerkt voor zover de corporatie over een beleidshorizon van vijf jaar expliciete uitspraken heeft gedaan over de voorgenomen afwikkeling van de woningen door sloop/verkoop.

Bij sloop binnen vijf jaar waarbij de bouwbestemming op de na sloop vrijkomende grond vervalt, wordt voor het waarderingsverschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van het betreffende vastgoed een actieve latentie tegen de nominale waarde in de jaarrekening opgenomen, voor zover verrekenbaar.

Wordt bij sloop binnen vijf jaar wederom vervangende nieuwbouw gepleegd, dan blijft de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand. Derhalve wordt hiervoor geen latentie gevormd.

Bij verkoop van woningen binnen vijf jaar wordt voor het waarderingsverschil een actieve latentie tegen de nominale waarde in de jaarrekening opgenomen. Omdat de verkopen hoogst onzeker zijn, worden deze niet ingerekend in de bedrijfswaarde en is hiervoor ook geen latentie gevormd. Tevens zijn geen verkoopopbrengsten meegenomen in de fiscale meerjarenplanning.

Derivaten
Woningstichting Weststellingwerf beschikt over rente instrumenten in de vorm van een cap en een floor (een collar) om het renterisico af te dekken. Beide instrumenten zijn gekoppeld aan een bestaande lening en worden uitsluitend om bedrijfseconomische redenen aangehouden. De rente instrumenten worden op basis van voldoen aan de daarvoor geldende voorwaarden volgens het systeem van kostprijs hedge-accounting verwerkt op basis van RJ290, waarbij zowel de afgedekte post als het instrument tegen kostprijs in de balans is verwerkt. Aangezien de fiscale waardering gelijk is aan de commerciële waardering, is geen voorziening voor latente belastingen gevormd.

VLOTTENDE ACTIVA

3. VOORRADEN	31.12.15	31.12.14
3.1 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	0	800
	======	======

Omdat de 5 appartementen aan de Hoofdstraat Oost te Noordwolde in 2015 voor onbepaalde tijd verhuurd zijn hebben we deze toegevoegd aan het sociaal vastgoed in exploitatie.

	31.12.15	31.12.14
3.2 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR VERKOOP	1.865	2.620
	======	======

Dit betreft grondposities zonder concrete bouwbestemming. Voor deze locaties geldt dat in principe besloten is tot afstoting van deze grond.

In 2015 zijn er een tweetal kavels verkocht in de Lindewijk te Wolvega, totaal 5.700 m2.

	31.12.15	31.12.14
3.3 OVERIGE VOORRADEN	212	183
	======	======

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen. Deze voorraad is gewaardeerd tegen de laatst geldende inkoopprijzen. De omloopsnelheid van de voorraad bedroeg over 2015: 1,14 (2014: 1,18).

4. VORDERINGEN

4.1 HUURDEBITEUREN

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten.

	31.12.15	31.12.14
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Huurdebiteuren	226	232
Af: Voorz. Dubieuze debiteuren	(99)	(95)
Totaal huurdebiteuren	127	137
Specificatie:		
- zittende huurders	69	80
- vertrokken huurders	157	152
	226	232
Toelichting voorziening dubieuze debiteuren:		
- beginsaldo	95	143
- onttrekking	(31)	(83)
- dotatie	35	35
Saldo per 31 december	99	95

Ultimo 2015 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,4% van de huuropbrengsten (2014: 0,5%)

4.2 GEMEENTEN

	31.12.15	31.12.14
Totaal gemeenten	79	1
Dit betreft vorderingen op de gemeente Weststellingwerf, gespecificeerd als volgt:		
- bijdrage ineens t.b.v. Woning aanpassingen (incl. afkoop onderhoud)	1	1
- overige verrichte werkzaamheden	78	0
	79	1

4.3 OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

	31.12.15	31.12.14
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Overige vorderingen	26	31
Totaal overige vorderingen	26	31
Specificatie:		
- verzonden nota's (inclusief keukens)	1	1
- rente liquide middelen	3	8
- verrekenen met derden	6	2
- overlopende bonnen	1	1
- diversen	15	19
	26	31

5. LIQUIDE MIDDELEN

Deze post is als volgt samengesteld:	31.12.15	31.12.14
Direct opvraagbaar:		
- Kas	1	1
- Rekening-courant banken	373	523
- BedrijfsSpaarRekeningen	1.000	1.250
Totaal liquide middelen	1.374	1.774

De kredietfaciliteit in rekening-courant bedraagt ultimo 2015 € 500.000.

PASSIVA	31.12.15	31.12.14
6. EIGEN VERMOGEN	24.989	20.378
	24.971	20.378

Het verloop is als volgt:

- Beginsaldo	20.378	18.611
Bij: jaarresultaat	4.611	1.767
Eindsaldo	24.989	20.378

	31.12.15	31.12.14
7. VOORZIENINGEN	205	1.096

Deze post is als volgt samengesteld:

7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

- voorziening onrendabel investeringen en herstructurering	0	912
	0	912

Het verloop van deze post is als volgt:

Stand 31-12-14	912
Mutatie in het boekjaar	(912)
Stand 31-12-15	0

7.2 Overige voorzieningen

- voorziening uitgestelde beloningen	81	70
- voorziening Flow-budget	124	114
	205	184

Voorziening uitgestelde beloningen
Met ingang van 2005 is de gewijzigde richtlijn 271 in werking getreden. Hoofdstuk 271.4 van deze richtlijn geeft aan dat organisaties die onderhevig zijn aan deze richtlijn, een voorziening dienen te vormen voor de zogenaamde uitgestelde beloningen. Deze voorziening is langlopend (> 5 jaar).
In dit kader dient gedacht te worden aan gratificaties en jubilea-uitkeringen bij een meerjarig dienstverband, evenals (extra) pensioentoezeggingen voor zover deze niet verzekerd zijn.
De tot 1 januari 2005 opgebouwde rechten –ook wel overgangsverplichting of cumulatief effect genoemd- zijn nooit in de jaarrekening verwerkt. Woningstichting Weststellingwerf heeft ervoor gekozen de overgangsverplichting tot en met het boekjaar 2005 ineens ten laste van het resultaat 2005 te brengen.

De jaarlijkse dotatie wordt als last geboekt onder overige personeelskosten. De stand ultimo 2015 is actuarieel berekend op € 80.939 (2014: € 70.095). In 2016 bedraagt het uit te keren bedrag aan beloningen naar verwachting € 2.200. Het verloop van deze voorziening luidt als volgt:

Saldo 31-12-14	70
Mutaties in het boekjaar;	
- uitgekeerde beloningen	(3)
- dotatie	14
Saldo 31-12-15	81

Voorziening Flow-budget

In de cao Woondiensten is vastgelegd dat elke werknemer vanaf 1 januari 2010 recht heeft op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Elke medewerker heeft recht op € 4.500 per vijf jaar, of een deel daarvan naar rato van de contracturen. Op basis van het personeelsbestand per 31 december 2015 is een voorziening getroffen voor toekomstige vergoedingen inzake opleidingen die vallen onder het loopbaanontwikkelingsbudget. Hierbij is rekening gehouden met opgenomen rechten voor gevolgde opleidingen en uren in het kader van de 55+ regeling. Deze voorziening is langlopend (> 5 jaar).

Saldo 31-12-14	114
Mutaties in het boekjaar;	
- opgenomen budget	0
- vervallen i.v.m. uitdiensttreding	0
- dotatie	10
Saldo 31-12-15	124

	31.12.15	31.12.14
8. LANGLOPENDE SCHULDEN	53.961	55.845
	========	========
Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar	30.738	43.825
	========	========
8.1 LENINGEN OVERHEID	0	
8.2 LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN	53.961	

	53.961	
	=======	

Het verloop van deze post is als volgt:

Beginstand leningen (inclusief aflossingsverplichting 2015	57.691
Mutaties in het boekjaar:	
- Nieuwe leningen	0
- Aflossingen	(1.846)
- Extra aflossingen	0

	55.845
- Aflossingsverplichting 2016	(1.884)

Eindsaldo	53.961
	=======

De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2015: 4,1% (2014: 4,3%). Het aflossingsdeel voor het boekjaar 2016 zal € 1.883.730 bedragen. Dit aflossingsdeel is verantwoord onder de kortlopende schulden. De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe kostprijssysteem.

Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

De leningen kredietinstellingen zijn geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woningstichting Weststellingwerf zich verbonden het onderliggend onroerend goed niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan. Woningstichting Weststellingwerf heeft in het verleden een collar afgesloten, om een lening met variabele rente te fixeren op vaste rente. Een collar is een rentecontract met een waarde ontwikkeling, afhankelijk van de renteontwikkeling kan dit resulteren in een positieve of een negatieve marktwaarde. Kort gezegd zal bij een stijgende rente de collar een positieve waarde krijgen en bij een dalende rente een negatieve waarde. De marktwaarde van de collar ultimo 2015 is circa € 808.000 (2014: € 926.000) negatief omdat de rentestanden lager zijn dan de afgesproken rente. De reële waarde van de collar is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie van de geldgevers. De resterende looptijd van de collar is 5 jaar.

De marktwaarde van de leningen op balansdatum bedraagt € 67.643 (2014: € 71.153) (x € 1.000).

9. KORTLOPENDE SCHULDEN	**31.12.15**	**31.12.14**
9.1 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN		
- aflossingsverplichting komende boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	1.884	1.846
	---	---
Totaal schulden aan kredietinstellingen	1.884	1.846
	=======	=======

9.2 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS

	31.12.15	31.12.14
Totaal schulden aan leveranciers	673	1.044
	========	========
Specificatie:		
Crediteuren	544	
Netto salaris	3	
Overige	126	

	673	
	========	

9.3 BELASTINGEN EN PREMIES SOC. VERZ.

		1.382	1.256
		=======	=======
Specificatie:			
Omzetbelasting 4e kwartaal WSW	225		
Loonheffing december	39		
Afrekening sociale lasten	20		
Vennootschapsbelasting	1.098		

	1.382		
	======		

De post 'Vennootschapsbelasting' betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar 2014 en 2015, hierbij rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van de belastingtarieven die zijn vastgelegd op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Daarnaast is met de al betaalde voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting over de jaren 2014 en 2015 rekening gehouden.

9.4 SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN

	31.12.15	31.12.14
Afrekening pensioenfonds	57	50
	=======	=======

9.5 OVERLOPENDE PASSIVA

	31.12.15	31.12.14
	1.214	1.241
	========	========
Specificatie:		
Niet vervallen rente leningen	876	
Verplichting vakantietoeslag/vakantiedagen	174	
Te verrekenen servicekosten	30	
Vooruitontvangen huren	134	

	1.214	
	=======	

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Aangegane verplichtingen
Op balansdatum is Woningstichting Weststellingwerf een investeringsverplichting aangegaan inzake de bouw van 10 woningen aan de Haulerweg te Wolvega. Het totaalbedrag bedraagt € 935.308 excl. omzetbelasting.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Op grond van artikel 25 van het reglement van deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt een obligo (garantievermogen) aangehouden van (afgerond) € 2,1 miljoen (= 3,85% van totaal aan restant geborgde leningen en 75% van totaal met betrekking tot leningen met een variabele hoofdsom). Aangezien het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen over te nemen, wordt geen beroep gedaan op de obligoverplichting. Het WSW verwacht op basis van haar meerjarenliquiditeitsprognose dat deze situatie de komende vijf jaren onveranderd zal blijven.

Verkoop woningen
Op balansdatum zijn voor 4 verkochte woningen met een opbrengstwaarde van € 427.000 de overeenkomsten nog niet notarieel verleden.

Wet keten-aansprakelijkheid
Aangezien wij door de wetgever als eigenbouwer worden aangemerkt, passen wij de wet ketenaansprakelijkheid toe bij alle investeringen en onderhoudswerkzaamheden.
Dit houdt in dat een deel van de loonsom in het factuurbedrag op een geblokkeerde rekening wordt gestort. Tevens passen wij in genoemde gevallen de btw-verleggingsregeling toe.

Bankgarantie
Op 30 december 2013 is er door de Woningstichting Weststellingwerf een bankgarantie ad € 141.470 afgegeven jegens de Hervormde Gemeente van Boyl inzake de verplichtingen die voortvloeien uit het kettingbeding benoemd in de akte van levering betreffende een perceel grond aan de Boschoordweg Te Boyl.

Financiële instrumenten
De gegevens opgenomen in deze toelichting zijn bedoeld om informatie te verschaffen die behulpzaam kan zijn bij het inschatten van de omvang van de risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's
Bij Woningstichting Weststellingwerf dienen de financiële instrumenten, anders dan derivaten, primair ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woningstichting Weststellingwerf is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.
Ons beleid is erop gericht om het jaarlijkse renterisico te maximeren op 15% van de leningen portefeuille. In dit kader heeft Woningstichting Weststellingwerf gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten zoals een renteswap, overigens uitsluitend bij aanwezigheid van een onderliggende lening. Hierbij is kostprijshedge-accounting toegepast (zie hierna onder paragraaf hedges).

Overigens is in het in 2015 geactualiseerde treasurystatuut (hoofdstuk 6) vastgelegd dat er vanaf moment goedkeuring in de Raad van Commissarissen (6 november 2015) geen nieuwe afgeleide financiële instrumenten meer worden aangegaan. Een mogelijke nieuwe actualisatie staat gepland in 2016 om de laatste aanpassingen te verwerken ten einde aan het gestelde in de Woningwet te voldoen.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten zijn in voornoemd treasurystatuut onderkend en er zijn beheersmaatregelen vastgelegd.

Kredietrisico
Kredietrisico is het risico dat de tegenpartij niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen. Krediet- of tegenpartijrisico loopt Woningstichting Weststellingwerf op financiële contracten waarbij Woningstichting Weststellingwerf een ongedekte vordering heeft op de tegenpartij, zoals uitzettingen (tot twee jaar).
Om dit kredietrisico te beperken heeft Woningstichting Weststellingwerf de volgende richtlijnen voor tegenpartijen opgesteld:

a. Uitzettingen tot drie maanden vinden uitsluitend plaats bij:
   - Solide debiteuren waarvan het land van vestiging tot het eurogebied behoort én het desbetreffende land én de debiteur minimaal een lange termijn internationale kredietbeoordeling heeft van A3/A- toegekend door minimaal twee van de drie gerenommeerde kredietbeoordeling bureaus (Moody's Investors Service, Standard & Poor's Ratings Services of Fitch Ratings);
   - Verbindingen ná voorafgaande goedkeuring van de RvC;
b. Uitzettingen langer dan drie maanden vinden uitsluitend plaats bij:
   - Solide debiteuren waarvan het land van vestiging tot het eurogebied behoort én het desbetreffende land én de debiteur minimaal een lange termijn internationale kredietbeoordeling heeft van Aa3/AA-, toegekend door minimaal twee van de drie gerenommeerde kredietbeoordeling bureaus (Moody's Investors Service, Standard & Poor's Ratings Services of Fitch Ratings);
   - Verbindingen ná voorafgaande goedkeuring van de RvC;
c. Bestaande (embedded) derivaten dienen te voldoen aan:
   - Het land van vestiging van de financiële instellingen behoort tot het eurogebied én het desbetreffende land én de financiële instelling (of in het geval van Artesia Nederland de moeder General Electric) heeft minimaal een kredietbeoordeling van A2/A, toegekend door minimaal twee van de drie gerenommeerde ratingbureaus (Moody's Investors Service, Standard & Poor's Ratings Services of Fitch Ratings).

Indien de kredietbeoordeling van een debiteur, dan wel de staat waarin deze gevestigd is, verlaagd 'Downgrading') wordt tot een niveau lager dan de voorgeschreven lange termijn kredietbeoordeling, zal het hoofd financieel economische dienst dit direct melden aan de directeur-bestuurder en direct onderzoeken of de lopende uitzettingen afgewikkeld kunnen worden en tegen welke kosten. Binnen een week neemt de directeur-bestuurder een besluit, na advies van de Treasurycommissie, dat direct ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC.

Het maximale kredietrisico dat Wst. Weststellingwerf accepteert per tegenpartij bedraagt € 5 mln. plus maximaal € 0,5 mln. opgelopen rente. Overschrijding van dit kredietrisico wordt door het hoofd financieel economische dienst terstond gemeld aan de directeur-bestuurder, die dit direct meldt aan de RvC.

Voor kredietrisico is de beheersstrategie *beëindigen* en *beheersen* en waar dat niet mogelijk is *accepteren*.

Liquiditeitsrisico
Liquiditeitsrisico is het risico dat niet kan worden voldaan aan actuele (en potentiele) financiële verplichtingen of het leveren van onderpand op de vervaldatum. Onderstaand zijn het doel en de beheersmaatregelen beschreven.

Woningstichting Weststellingwerf kan te allen tijde aan haar actuele (en toegezegde toekomstige) financiële verplichtingen voldoen. Uitgangspunt is dat er voldoende liquide middelen beschikbaar zijn, dan wel voldoende ruimte in de gecommitteerde kredietfaciliteiten beschikbaar is in combinatie met eventueel beschikbare opnamecapaciteit op roll-over leningen met een variabele hoofdsom.
Woningstichting Weststellingwerf dient te voldoen aan een minimale ICR conform de eisen van het WSW.
Woningstichting Weststellingwerf zorgt dat zij voldoet aan de eisen van het Eigen Middelen beleid van het WSW.
Woningstichting Weststellingwerf bouwt eigen middelen op conform het Eigen Middelen beleid van het WSW.

Voor liquiditeitsrisico is de beheersstrategie *beheersen*.

Valutarisico
Valutarisico wordt door Woningstichting Weststellingwerf uitgesloten, doordat financiële instrumenten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.

Voor valutarisico is de beheersstrategie *beëindigen*.

Renterisico
Woningstichting Weststellingwerf loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder de financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).
Ons renterisicobeheer betreft het geheel aan maatregelen ter bescherming van het eigen vermogen en beheersing van renteresultaten tegen nadelige invloeden van rentebewegingen.

Woningstichting Weststellingwerf beheerst en monitort het renterisico integraal.
De doelstelling van renterisicobeheer is het beperken van de gevoeligheid voor renteschommelingen in enig jaar middels een evenwichtige spreiding van renterisico's over de tijd (gemeten in tijdvakken van twaalf maanden).
Renterisico wordt inzichtelijk gemaakt, gemeten en genormeerd door twee methodes:

- De WSW-methode. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt: WSW deelnemers mogen een renterisico hebben van maximaal 15% van het vreemd vermogen op de meest recente achterliggende balansdatum, gerekend over een aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden. Onder renterisico verstaat het WSW de optelsom van de contractuele (eind-) aflossingen op leningen, leningen met een variabel rentetype, leningen met renteconversies, opslagherzieningen van basisrenteleningen en de kortgeld(faciliteit) minus de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten en minus (uitgestelde) stortingen van leningen;
- De Bedrijfseconomische-methode. Het renterisicovolume wordt gemeten aan de hand van het (netto) geldvolume dat gerekend over een aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden gevoelig is voor rentebewegingen. Dit omvat de kasstromen uit exploitatie, (des)investeringen en financieringen aangevuld met renteconversies en leningen met een variabel rentetype verminderd met het matigende effect van stortingen van leningen en derivaten. Het Bedrijfseconomisch renterisico wordt uitgedrukt in een nominaal bedrag én een percentage van het vreemd vermogen per ultimo voorgaand boekjaar en bedraagt in enig aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden maximaal 15%.

De rente op de vastrentende leningen is voor de gehele (restant) looptijd van de leningen vastgelegd. Het risico van deze leningen betreft:

- Op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente.
- De herfinanciering van tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

Woningstichting Weststellingwerf bezit een variabel rentende lening (roll-overlening). Deze lening bedraagt € 6,5 mln. en de rente op deze leningen is gebaseerd op de drie-maands euribor met een opslag van drie basispunten. Deze lening is afgedekte met een collar (cap op 5,5%, floor 2,83%). Elders in de jaarrekening vindt u hierop een toelichting.

Er worden geen renteafspraken gemaakt voor rente op leningen, renteconversies of opslagherzieningen die een startdatum hebben die verder dan drie jaar in de toekomst liggen (conform WSW-eisen).
Het gebruik van Derivaten ter afdekking van renterisico's is niet toegestaan (zie ook hoofdstuk 6 Derivaten van het Treasurystatuut).

Voor renterisicobeheer is de Beheersstrategie *beheersen*.

Marktrisico/beschikbaarheidsrisico
Beschikbaarheidsrisico is het risico dat geldgevers niet bereid zijn om tegen acceptabele tarieven geld te verstrekken.
Woningstichting Weststellingwerf vermindert het beschikbaarheidsrisico door te voldoen aan de eisen en normen van het WSW en het CFV/FAW, en de specifieke eisen van haar geldgevers.
Woningstichting Weststellingwerf mitigeert het beschikbaarheidsrisico door het spreiden van de afloopdata van langlopende leningen en faciliteiten, door voldoende gecommitteerde kredietfaciliteiten ter beschikking te hebben en door haar financieringsbronnen te diversifiëren.
Het jaarlijks beschikbaarheidsrisico wordt beperkt door de 15% renterisiconorm (WSW en het bedrijfseconomisch renterisico).
Woningstichting Weststellingwerf voldoet aan de Kasstroomtoets van het WSW, waarbij de som van de exploitatiekasstroom minus de rente en een fictieve aflossing van 2% voor de eerste vijf jaar positief dient positief te zijn. Indien hieraan niet voldaan wordt, dienen terstond maatregelen genomen te worden.
Woningstichting Weststellingwerf dient te voldoen aan een minimale ICR conform de eisen van het WSW.
Woningstichting Weststellingwerf tracht een spreiding aan te brengen in de geldgevers.

Voor beschikbaarheidsrisico is de beheersstrategie *beheersen*.

Reële waarde
De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden.

De reële waarde van de leningen is berekend met gebruikmaking van de IRS zonder afslag per 31 december 2015. De reële waarde van de derivaten is berekend door een contante waarde berekening met als disconteringsvoet de 3-maands euribor per 31 december 2015.

Zowel de reële waarde van de leningen als van de derivaten zijn opgenomen onder de toelichting op de balans voor betreffende posten.

Hedges
Algemene hedgestrategie

Woningstichting Weststellingwerf voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrumenten renteswap- en rentecapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt Weststellingwerf een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug. Met een rentecap ontvangt Weststellingwerf boven een vooraf overeengekomen maximaal rentepercentage (cap) het verschil tussen deze cap en het hogere marktrentepercentage.

Hedgeaccounting
Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past Woningstichting Weststellingwerf in de jaarverslaggeving kostprijshedge-accounting toe waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument(renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst- en verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Hedgedocumentatie
Woningstichting Weststellingwerf heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter.

Effectiviteit hedge-relatie
Hedge accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedge-relatie. De kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor elke verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedge relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Op de volgende derivaten wordt kostprijshedge-accounting toegepast:

- *Renteswaps*
  Woningstichting Weststellingwerf heeft een aantal swapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht past Weststellingwerf daarbij kostprijshedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

- *Collar*
  Woningstichting Weststellingwerf heeft in 2005 bij het afsluiten van een roll-over lening met variabele hoofdsom ervoor gekozen om het renterisico te maximeren op de toenmalige hoogte van de portefeuille, zijnde 5,5%. Om deze rentecap tegen zero-cost aan te kunnen schaffen, is gekozen voor een collar, waarbij de floor gesteld is op 2,83%.

  Nominaal: € 6.500.000, looptijd 15 jaar: 23 mei 2005 tot 23 mei 2020.

  Er bestaat geen bijstortverplichting, er zijn geen break-clauses en/of margin call verplichtingen opgenomen, er zijn geen onderpand verplichtingen opgenomen en uit de uitgevoerde stresstest zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Ondanks dat de Beleidsregels van het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) d.d. 5 september 2012 de ruimte bieden om de door Woningstichting Weststellingwerf gebruikte derivaten in te zetten indien ze afgesloten zijn ter afdekking van het opwaartse renterisico op variabele leningen, is bij goedkeuring van het geactualiseerde treasurystatuut dd. 11 december 2013 besloten dat er geen gebruik meer gemaakt zal worden van deze producten, uitgezonderd de reeds aanwezige producten.

Aangezien we kostprijshedge-accounting toepassen is het gebruikte derivaat niet afgewaardeerd naar de reële waarde. Het gebruikte derivaat is beoordeeld op effectiviteit en voldoet daaraan volgens de daarop betrekking hebbende regelgeving.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING (X € 1.000)

	31.12.15	31.12.14
10. HUUROPBRENGSTEN		
Woningen en woongebouwen DAEB	14.899	14.502
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	20	20
	14.919	14.522
Af: Huurderving wegens leegstand en huurgewenning	(147)	(124)
Totaal huuropbrengsten	14.772	14.398

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2015 bedroeg 1,4% (2014: 3,0%).

11. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	224	225
Subtotaal	224	225
Af: Vergoedingsderving		
- wegens leegstand	2	4
Subtotaal	2	4
Totaal opbrengsten servicecontracten	222	221

12. LASTEN SERVICECONTRACTEN		
Lasten servicecontracten	(210)	(208)

13. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

Woningstichting Weststellingwerf heeft gekozen voor de functionele indeling van de winst- en verliesrekening die hierna wordt uitgewerkt en waarbij een splitsing wordt gemaakt naar de kosten van verhuur, verkoop, leefbaarheid en overig.

	31.12.15	31.12.14
Lonen en salarissen		
- Bruto salarissen (incl. ziekengeld)	(1.545)	(1.587)
- Uitzendkrachten	0	(14)
- Ontvangen ziekengelden/WAO-uitkeringen	6	23
Totaal lonen en salarissen	(1.539)	(1.578)

Bij Woningstichting Weststellingwerf zijn ultimo 2015 37 werknemers in dienst. Het totaal aantal fte's bedraagt ultimo 2015 32,3 (2014: 32,1). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

- Bestuur	2
- Klanten en service	8
- Bedrijfsdiensten	5
- Vastgoed *beheer & ontwikkeling*	8
- Onderhoudsdienst	11
- Huishoudelijke Dienst	3

	37
	====

	31.12.15	31.12.14
Sociale lasten		
Sociale lasten	(249)	(271)
	========	========

Naar verwachting hebben de reeds vastgestelde gedifferentieerde verzekeringspremies inzake arbeidsongeschiktheidsrisico's voor toekomstige jaren geen materiële invloed op de hoogte van de toekomstige personeelslasten.

Pensioenlasten		
CAO-pensioenpremie SPW	(271)	(312)
	========	========

	31.12.15	31.12.14
Totaal:		
- lonen en salarissen	(1.539)	(1.578)
- sociale lasten	(249)	(271)
- pensioenlasten	(271)	(312)
	---	---
Totaal	(2.059)	(2.161)
Af:		
- doorbelasting naar nieuwbouw woningen	58	47
- doorbelasting naar verkoop woningen	7	7
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten verhuur en beheeractiviteiten	(1.994)	(2.107)
	========	========

Indirecte beheerkosten:		
Overige personeelskosten	(110)	(132)
Huisvestingskosten	(45)	(51)
Algemene kosten:		
- controle jaarrekening	(47)	(32)
- fiscaal advies	(10)	(7)
- contributie Aedes	(23)	(22)
- automatiseringskosten	(179)	(173)
- overige kosten	(221)	(305)
	(480)	(539)
Totale indirecte beheerkosten van verhuur en beheeractiviteiten	(635)	(722)
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	**(2.629)**	**(2.829)**

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

	2015 Ernst & Young Accountants LLP	**2014** Ernst & Young Accountants LLP
- Onderzoek van de jaarrekening	(38)	(26)
- Andere controleopdrachten	(9)	(6)
Totaal accountantskosten	(47)	(32)

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2015 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2015 zijn gemaakt.

	31.12.15	**31.12.14**
14. LASTEN ONDERHOUD		
- Kosten werk derden en materiaal (incl. activa, glasverz./geisers e.d.)	(3.132)	(3.172)
Bij: onderhoudslasten werkapparaat	(168)	(172)
Subtotaal lasten onderhoud	(3.300)	(3.344)
- geactiveerd onderhoud	63	147
- doorberekend aan huurders	52	148
Totaal lasten onderhoud	(3.185)	(3.049)

Onderhoudslasten werkapparaat betreffen de kosten van de Onderhoudsdienst. Deze bedragen maken onderdeel uit van o.a. de posten overige personeelslasten, huisvestingskosten en overige algemene kosten.

15. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE VASTGOED

	31.12.15	31.12.14
Belastingen	(1.096)	(1.053)
Verzekeringen	(38)	(38)
Dotatie dubieuze debiteuren	(35)	(35)
Bijdrage verhuurderheffing	(1.384)	(1.242)
Energiekosten leegstaande woningen	(9)	(15)
Vergoeding huurders groot onderhoud	0	(6)
Energielabeling	(16)	(15)
Diversen	(10)	(14)
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie vastgoed	(2.588)	(2.418)

16. AFSCHRIJVINGEN VASTGOED IN EXPLOITATIE

	31.12.15	31.12.14
Sociaal vastgoed in exploitatie	(2.359)	(2.377)
Onroerende zaken niet zijnde woningen	(1)	(1)
Overige zaken	(2)	(3)
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie sociaal vastgoed	(55)	(133)
Totaal afschrijvingen	(2.417)	(2.514)

17. VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31.12.15	31.12.14
Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)	2.543	2.985
Verkoop grond (voorraad)	685	0
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.228	2.985

De verkoopopbrengst huurwoningen betreft 22 verkochte woningen (2014: 26 woningen). De verkoop van de grond (in totaal afgerond 5.700 m2) heeft betrekking op de verkoop van twee kavels in de Lindewijk te Wolvega.

18. TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN

	31.12.15	31.12.14
Directe kosten verkoop woningen	(213)	(267)
Doorbelaste loonkosten verkoop woningen	(7)	(6)
Totaal toegerekende organisatiekosten	(220)	(273)

Tot de directe verkoopkosten behoort een bedrag van afgerond € 74.000 (2014: € 106.000) met betrekking tot kosten leegstand van te koop staande woningen in 2015.

19. BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31.12.15	31.12.14
Boekwaarde verkochte huurwoningen	(350)	(345)
Boekwaarde verkochte grond	(634)	0
Totale boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(984)	(345)

20. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31.12.15	31.12.14
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.476	(400)
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.476	(400)

Tot de overige waardeverandering vastgoedportefeuille behoren onder andere de waardeveranderingen van projecten welke niet tot uitvoering worden gebracht en de zogenaamde 'onrendabele top' in het kader van nieuwbouw en herstructurering van huurwoningen. Uit de bedrijfswaardeberekening ultimo 2015 blijkt dat een bedrag van afgerond € 1.476.000 weer "teruggenomen" dient te worden inzake onrendabele toppen uit voorgaande jaren. Dit bedrag komt ten gunste van het resultaat over 2015.

21. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP

	31.12.15	31.12.14
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille bestemd voor verkoop	(120)	0

Onder niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop worden winsten of verliezen die ontstaan zijn door een wijziging in de waarde in het verslagjaar vastgelegd.

22. OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

	31.12.15	31.12.14
Vergoedingen/verrichte diensten	33	41
Overige bedrijfsopbrengsten	5	6
Doorbelaste loonkosten nieuwbouw	58	47
Vergoeding administratiekosten huurcontracten	5	5
Boekwinst verkochte bedrijfswagens	10	2
Totaal opbrengsten overige activiteiten	111	101

Er zijn geen andere belangrijke overige opbrengstcategorieën verwerkt in de winst- en verliesrekening dan de bovengenoemde. Er is geen sprake geweest van ruil van goederen of diensten.

23. KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

	31.12.15	31.12.14
Bijdrage saneringsheffing	0	(559)
Bijdrageheffing toezichtskosten Aw	(8)	0
Doorbelaste loonkosten nieuwbouw	(58)	(47)
Kosten onderhoud grond o.a. Lindewijk	(8)	(11)
Overige kosten	(8)	(4)
Totaal kosten overige activiteiten	(82)	(621)

24. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	31.12.15	31.12.14
Kosten Raad van Commissarissen	(71)	(61)
Totaal overige organisatiekosten	(71)	(61)

25. LEEFBAARHEID

	31.12.15	31.12.14
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	(45)	(36)

26. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	31.12.15	31.12.14
Rente liquide middelen	3	8
Overige rentebaten	1	0
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	8

27. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Rente leningen onder overheidsgarantie	(2.188)	(2.267)
Rente en kosten rekening courant	(6)	(9)
Rente Belastingdienst (Vpb 2012)	0	(7)
Borgstellingsvergoeding WSW	(9)	(9)
	(2.203)	(2.292)

28. BELASTINGEN RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING

Onderstaand geven we een zo nauwkeurig mogelijke specificatie van het fiscale resultaat.

	€	€
Resultaat volgens de winst- en verliesrekening over 2015		5.059
Bij:		
- fiscaal lagere afschrijvingen mva	2.357	
- niet aftrekbare gemengde kosten	6	
- niet aftrekbare onderhoudskosten	174	
- waardeveranderingen niet fiscaal	120	
		2.657
		7.716
Af:		
- fiscaal geen opbrengst verkoop huurwoningen	1.967	
- toepassing HIR	320	
- dotatie voorziening FLOW	10	
- waardeveranderingen niet fiscaal	1.476	
- vrijval (dis) agio op leningen	173	
		(3.946)
Fiscaal resultaat 2015		3.770

De berekening van de verschuldigde vennootschapsbelasting luidt als volgt:

Belastbaar bedrag 2015		3.770
De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:		
20 % over € 200 =	40	
25 % van € 3.570 =	892	
	932	

De verwerking in de winst- en verliesrekening is als volgt:

- Vrijval actieve vennootschapsbelastinglatentie i.v.m. lagere fiscale waardering van de leningen o/g (jaarmutatie)	44
- Verschuldigde vennootschapsbelasting over het belastbaar bedrag	932
- Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	(528)
Ten laste van het resultaat 2015	448

KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DIRECTE METHODE (X € 1.000)

	2015		2014	
Operationele activiteiten:				
- Huuropbrengsten	15.003		14.382	
- Opbrengsten servicecontracten	220		201	
- Overige bedrijfsopbrengsten	37		34	
- Ontvangen rente	8		28	
Totaal ontvangsten:		15.268		14.645
- Personeelskosten	2.158		2.181	
- Onderhoudslasten	1.794		1.859	
- Overige bedrijfslasten	3.648		3.987	
- Betaalde rente	2.231		2.335	
- Vennootschapsbelasting	213		528	
Totaal uitgaven:		10.044		10.890
Kasstroom uit operationele activiteiten		**5.224**		**3.755**
(Des)investeringsactiviteiten:				
- Verkoopontvangsten bestaand bezit	2.543		2.985	
- Verkoopontvangsten grond	735		0	
- Investeringen nieuwbouw huur	(5.217)		(3.098)	
- Uitgaven en investeringen woningverbeteringen	(1.236)		(1.517)	
- Investeringen activa t.d.v. de exploitatie	(463)		(69)	
- Externe kosten bij verkoop	(140)		(161)	
Kasstroom materiele vaste activa		(3.778)		(1.859)
Kasstromen financiële vaste activa:				
- Uitgaven financiële vaste activa:		0		(0)
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten		**(3.778)**		**(1.859)**
Financieringsactiviteiten:				
- Nieuwe lening te borgen door WSW	0		3.000	
- Aflossingen langlopende schulden	(1.846)		(2.128)	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**(1.846)**		**872**
TOTALE MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN		**(400)**		**2.768**

Controle:		
Saldo liquide middelen per 31.12.14 c.q. 31.12.13	1.774	(994)
Saldo liquide middelen per 31.12.15 c.q. 31.12.14	1.374	1.774
	---	---
Toename c.q. afname liquide middelen	(400)	2.768
	======	======

Onder de investeringen in materiele vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2015 geldmiddelen zijn opgeofferd. De totale investeringen kunnen volledig als investeringen voor uitbreiding en verbetering van materiele vaste activa worden aangemerkt.

WINSTBESTEMMING

Het jaarresultaat wordt toegevoegd c.q. onttrokken aan het eigen vermogen.
Voor 2015 wordt voorgesteld om het resultaat afgerond ad. € 4.611.000 toe te voegen aan het eigen vermogen. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening 2015 verwerkt.

Overige gegevens 1: Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2015 was de Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf als volgt samengesteld:

Naam	Lftd	Functie	Deskundigheids-gebied	Beroep	Nevenfuncties
Dhr. O. de Jager	54	Voorzitter + comm.lid	Management (bestuur); Financiën, controle, administratieve organisatie	Gemeentesecre-taris/algemeen directeur Gemeente Tytsjerksteradiel	Bestuurslid vereniging De Friesche Elfsteden (penn.)
Mevr. E.H. Elgersma	53	Vice-voorzitter	Juridische zaken; Marketing; Zorg	Advocaat/partner Advocatenkantoor Elgersma de Jong, Steenwijk	Voorzitter Raad van Toezicht Zorggroep Oude en Nieuwe Land; Lid bezwaar- en adviescomm. SNN; Jurist voor Stichting Hippisch Centrum Tuk
Dhr. P. Bouma	63	Lid	Maatschappij; Volkshuisvesting; Leefbaarheid; Wonen, welzijn, zorg	Na wethouderschap, heden niet actief	Vrijwilligerswerk t.b.v. Museum Oold Ark, Makkinga, en VTPZ, Drachten
Dhr. P. Nieuwhof	68	Lid + comm.lid	Bouwkunde, techniek en milieu	Gepensioneerd	Voorzitter Stichting Beheer Multifunctioneel Vastgoed O'wolde; Voorzitter korfbalvereniging DIO, Oosterwolde
Dhr. A.W. Siebenga	52	Lid	Management, organisatie- en bedrijfskunde	Zelfstandig organisatieadviseur Directeur a.i. gem. regeling SSC DeSom, Wognum	Voorzitter Doniawerstal Energie (St. Nicolaasga); Bestuurslid Stichting Parochiehuis (St. Nicolaasga)

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van de statuten voor een periode van maximaal 4 jaar benoemd worden (korter bij tussentijdse vervanging van een weggevallen lid). Op basis van de van toepassing verklaarde inhoud van de Governancecode is de zittingsduur beperkt tot twee maal maximaal 4 jaar (totaal maximaal 8 jaar). Interpretatie van de inhoud van de code, leidt het volgende schema van aantreden, herbenoeming en aftreden:

Naam	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per
O. de Jager	01-01-2010	01-01-2014	31-12-2017
E.H. Elgersma	01-01-2012	n.v.t.	31-12-2015*
P. Bouma	01-01-2011	01-01-2015	31-12-2018
P. Nieuwhof	01-05-2008	01-01-2014	31-12-2015
A.W. Siebenga	01-04-2009	01-01-2013	31-12-2016

*) Herbenoembaar

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf heeft uit zijn midden een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissie was in 2015 als volgt samengesteld:

Commissie	Naam	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per
Selectie- en remuneratiecommissie	P. Bouma (voorz.) O. de Jager	01-01-2015 19-03-2010	n.v.t. 01-01-2014	31-12-2018 31-12-2017

Overige gegevens 2: **Nevenfuncties bestuurder**

In het kader van zijn functie als bestuurder van Woningstichting Weststellingwerf vervulde de heer S. Lageveen de volgende onbezoldigde nevenfuncties:

- secretaris/penningmeester VFW (Vereniging Friese Woningcorporaties);
- lid Platform Zuidoost Fryslân (toetsingscommissie voor provincie inzake subsidieverzoeken Plattelandsprojecten Zuidoost Fryslân).

Daarnaast vervult de heer S. Lageveen in privé de volgende nevenfuncties:

- bestuurslid Stichting sportgebouw Kortezwaag (onbezoldigd);
- lid toetsingscommissie toepassing sociaal plan inzake de herplaatsing van functionarissen bij de herinrichting werkorganisatie gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel (bezoldigd).

Overige gegevens 3: Honorering bestuur en commissarissen

Honorering bestuur

Wet Normering Topinkomens

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (hierna: WNT) van kracht. Woningcorporaties zoals Woningstichting Weststellingwerf vallen hieronder. Voor topfunctionarissen van woningcorporaties geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. In overeenstemming met deze regeling is in 2015 bezoldigingsklasse E (2014: klasse E) van toepassing voor de directeur-bestuurder van Woningstichting Weststellingwerf. De beloning voor een topfunctionaris mag in 2015 maximaal € 130.600 bedragen (2014: € 130.600)

Bestuurder

2015	Functie	Lengte dienst-verband (in dagen)	Omvang dienst-verband (in fte's)	Beloning	Belastbare onkosten vergoedingen	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal
S. Lageveen	directeurbestuurder	365	1,0	121.562	0	22.433	143.995

2014	Functie	Lengte dienst-verband (in dagen)	Omvang dienst-verband (in fte's)	Beloning	Belastbare onkosten vergoedingen	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal
S. Lageveen	directeurbestuurder	365	1,0	123.198	0	27.842	151.040

2013	Functie	Lengte dienst-verband (in dagen)	Omvang dienst-verband (in fte's)	Beloning	Belastbare onkosten vergoedingen	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal
S. Lageveen	directeurbestuurder	365	1,0	123.488	0	28.713	152.161

Aangezien tot 2017 sprake is van het overgangsrecht valt de beloning 2015 van de directeurbestuurder binnen de kaders van de WNT.

De beloning is gelijk aan de som van het brutosalaris, vakantietoeslag en de fiscale bijtelling van de leaseauto. De beloning betaalbaar op termijn, vermeld in de toelichting 2014, is ten opzichte van de vastgestelde jaarstukken 2014 gewijzigd. Per abuis was een onderdeel van de *beloningen betaalbaar op termijn* ter grootte van € 4.502 niet in de specificatie opgenomen. De wijziging in de toelichting veroorzaakt geen onverschuldigde bedragen. Voor het jaar 2013 heeft een zelfde wijziging van de *beloningen betaalbaar op termijn* plaatsgevonden voor een bedrag van € 5.325. Ook deze wijziging veroorzaakt geen onverschuldigde bedragen.

Commissarissen

Voor toezichthouders geldt een maximale beloning van 15% van € 130.600 voor de voorzitter en 10% van dit bedrag voor de leden. In 2015 heeft de voorzitter een vergoeding van € 9.795 ontvangen en de leden € 6.530. Deze vergoedingen liggen onder de bezoldigingsmaxima volgens de beroepsregels van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en zijn € 9.795 respectievelijk € 6.530 lager dan het maximum.

2015	Functie	Lengte dienst-verband (in dagen)	Omvang dienst-verband (in fte's)	Beloning	Belastbare onkosten vergoedingen	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal
O. de Jager	Voorzitter RvC	365	-	9.795	-	-	9.795
E.H. Elgersma	Vice-voorzitter RvC	365	-	6.530	-	-	6.530
P. Bouma	Lid RvC	365	-	6.530	-	-	6.530
P. Nieuwhof	Lid RvC	365	-	6.530	-	-	6.530
A.W. Siebenga	Lid RvC	365	-	6.530	-	-	6.530
Totaal				**35.915**	-	-	**35.915**

2014	Functie	Lengte dienst-verband (in dagen)	Omvang dienst-verband (in fte's)	Beloning	Belastbare onkosten vergoedingen	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal
O. de Jager	Voorzitter RvC	365	-	10.344	-	-	10.344
E.H. Elgersma	Vice-voorzitter RvC	365	-	8.126	-	-	8.126
P. Bouma	Lid RvC	365	-	7.386	-	-	7.386
P. Nieuwhof	Lid RvC	365	-	8.126	-	-	8.126
A.W. Siebenga	Lid RvC	365	-	7.386	-	-	7.386
Totaal				**41.368**	-	-	**41.368**

Overige functionarissen van wie de bezoldiging boven het WNT-maximum ligt
In 2015 waren er geen overige functionarissen van wie de bezoldiging boven het WNT-maximum lag.

Overige gegevens 4: Permanente educatie bestuurder en leden RvC

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in 3 jaar tijd 108 PE-punten dienen te halen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

Voor 2015 heeft de bestuurder van Woningstichting Weststellingwerf het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam bestuurder	Aantal behaalde PE-punten over 2015	Minimaal aantal te behalen punten in 2016/2017
S. Lageveen	47*	61

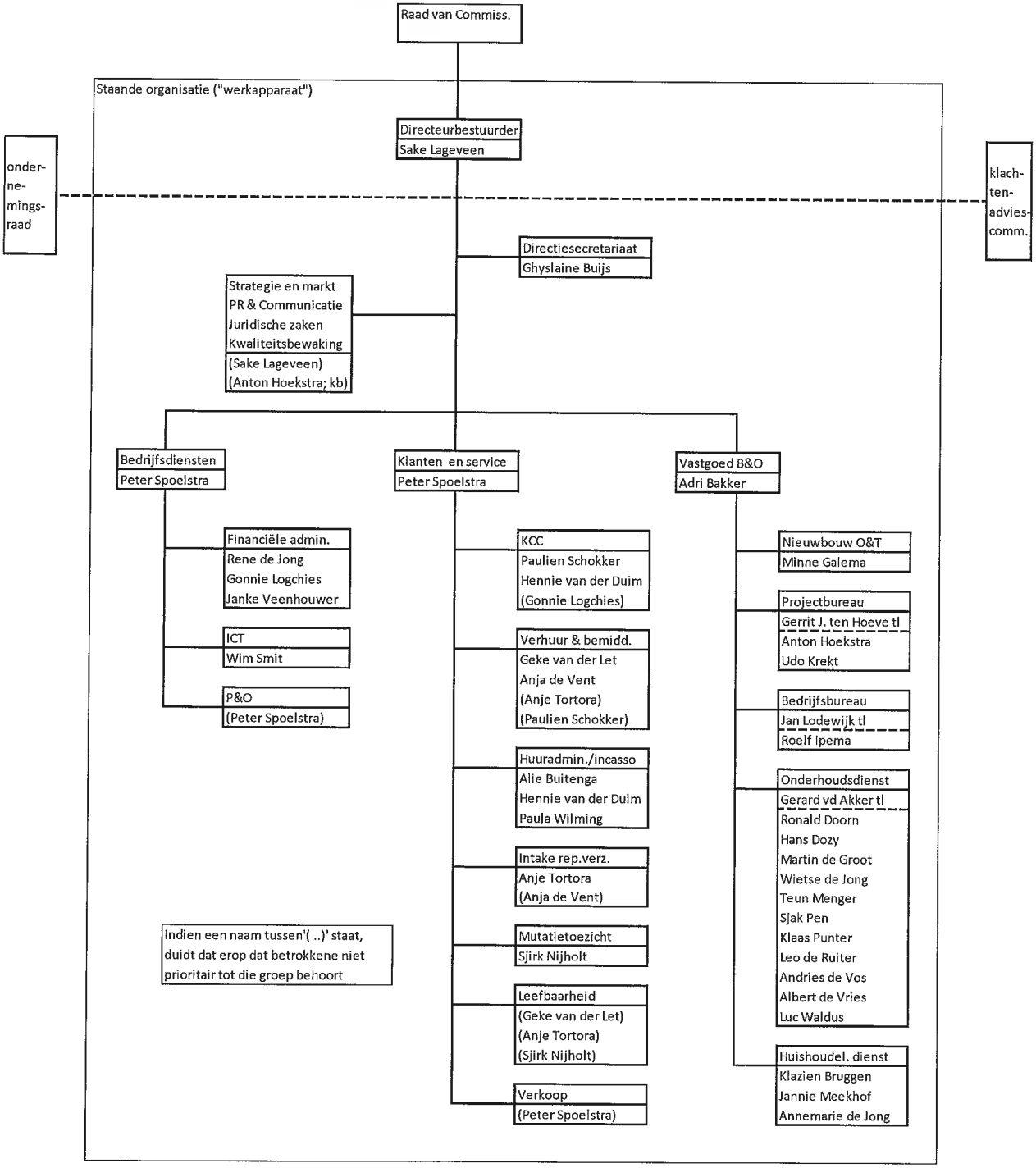
* hiervan zijn 42 punten verbonden aan het volgen van de opleiding 'Corporatiebestuurder nieuwe stijl' (TIAS Tilburg), waarvoor gedurende 2015 42 studiebelastingsuren werden gevolgd. Er moet ter vervolmaking van de opleiding in 2016 nog een eindopdracht worden ingeleverd.

Interne toezichthouders die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) dienen in twee jaar tijd 10 PE-punten te behalen. Dit is gebaseerd op 10 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

Voor 2015 hebben de toezichthouders van Woningstichting Weststellingwerf het volgende aantal punten behaald.

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten over 2015	Minimaal aantal te behalen Punten in 2016
O. de Jager	3	7
E. Elgersma	9	1
A.W. Siebenga	9	1
P. Bouma	8	2
P. Nieuwhof	3	n.v.t (afgetreden per 31/12/2015)

Overige gegevens 5: Organogram Woningstichting Weststellingwerf



CONTROLEVERKLARING

Building a better working world

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen en directeur-bestuurder van Woningstichting Weststellingwerf

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2015 van Woningstichting Weststellingwerf te Weststellingwerf gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur
Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant
Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Building a better working world

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden.
Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel
Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Weststellingwerf per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Groningen, 14 april 2016

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. B.W. Littel RA

BIJLAGE 1:

KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN VIJF JAAR (ULTIMO BOEKJAAR)

BOEKJAAR	2015	2014	2013	2012	2011
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
1. Woningen/woongebouwen	2.728	2.716	2.738	2.726	2.755
2. Garageboxen	66	66	69	68	68
3. Garage bij woningen	65	65	65	65	65
4. Bedrijfsruimten	-	-	-	-	-
5. Overige verhuureenheden	-	-	-	-	-
6. Eenheden in verzorgingstehuizen	54	54	54	54	54
TOTAAL	**2.913**	**2.901**	**2.926**	**2.914**	**2.942**
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	74.730	74.459	73.278	73.202	72.339
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning	114.691	120.625	126.069	132.536	138.512
Mutaties in het woningbezit					
1. Aantal opgeleverd	34	4	54	0	0
2. Aantal aangekocht	0	0	0	0	0
3. Aantal verkocht	22	26	27	29	40
4. Aantal gesloopt	0	0	0	0	0
Aantal woningen naar huurprijsklassen*)					
Goedkoop 0 - ≤ 403,06	985	972	1.006	1.123	1.197
Betaalbaar 403,06 > - ≤ 618,24	1.586	1.539	1.533	1.469	1.453
Duur 618,24 > - ≤ 710,68	149	196	188	121	76
Boven grens huurtoeslag > 710,68	8	9	11	13	29
TOTAAL	**2.728**	**2.716**	**2.738**	**2.726**	**2.755**

*) voorgaande jaren andere huurprijsklassen

BOEKJAAR	2015	2014	2013	2012	2011
Kwaliteit					
1. Aantal reparatieverzoeken per woning	1,7	1,8	1,8	1,8	2,0
2. Aantal woningen groot onderhoud en woningverbetering	112	148	102	111	92
3. Kosten niet planmatig onderhoud per woning					
- dagelijks onderhoud (incl. CV onderhoud)	285	309	307	280	287
- mutatieonderhoud	215	252	262	224	238
4. Kosten planmatig onderhoud per woning	502	446	373	291	385
5. Kosten groot onderhoud en woning-verbetering per woning	453	505	754	871	775
6. Totaal kosten onderhoud per woning	1.455	1.512	1.696	1.652	1.585
7. Aantal woningen glasverzekering	2.597	2.579	2.609	2.569	2.588
Prijs-kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	147	145	143	140	138
2. Gemiddelde netto huurprijs	474	461	434	422	403
3. Gemiddelde prijs per punt	3,24	3,18	3,04	3,01	2,92
4. Huurprijs in % van max. redelijke huur	59	59	58	59	60
Het verhuren van woningen					
1. Aantal mutaties	229	203	251	216	192
2. Mutatiegraad	8,4	7,5	9,2	7,9	7,0
3. Acceptatiegraad	62	66	61	64	68
4. Huurachterstand in % jaarhuur	0,39	0,50	0,56	0,59	0,46
5. Huurderving in % jaarhuur	0,57	0,63	0,69	0,82	0,88
6. Aantal leden servicefonds	2.728	2.716	2.738	2.726	2.755
7. Gemiddelde leeftijd woningbezit (in jaren)	43,1	42,7	41,9	41,8	40,9
8. Aantal woningen met CV	2.402	2.415	2.374	2.343	2.321
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit:					
- Eigen vermogen	29,62	24,62	22,91	20,62	16,63
- Eigen vermogen + voorzieningen	29,86	25,95	23,16	20,71	17,48
2. Liquiditeit	0,71	1,02	0,50	0,74	1,44
3. Rentabiliteit eigen vermogen	18,45	8,67	9,70	14,28	33,07
4. Rentabiliteit ev + voorzieningen	18,30	8,23	9,60	14,22	31,61
5. Rentabiliteit totaal vermogen	8,50	5,98	6,28	6,65	5,99
6. Rentevoet externe financiering	4,11	4,00	4,20	4,39	4,41
7. Cash-flow per woning	2.079	1.576	1.554	1.796	2.720
8. Loan-to-value	50	57	-	-	-
9. Interest-Coverage-Ratio	3,3	2,6	-	-	-
10. Debt-Service-Coverage-Ratio	1,8	1,5	-	-	-

BOEKJAAR	2015	2014	2013	2012	2011
Balans en winst- en verliesrekening					
1. Boekwaarde per woning;					
- inclusief grond	27.436	25.738	27.822	25.566	26.193
- exclusief grond	23.394	21.843	23.808	21.783	22.425
2. Bedrijfswaarde per woning	39.736	36.824	35.029	38.018	26.986
3. Geleend bedrag per woning	20.471	21.241	20.752	22.898	24.009
4. Boekwaarde fin. vaste activa per woning	80	97	114	133	163
5. Eigen vermogen per woning	9.160	7.503	6.797	6.165	4.132
6. Totaal opbrengsten per woning	7.262	6.518	6.292	6.040	6.461
7. Afschrijvingen per woning	865	876	844	862	1.018
8. Overige lasten per woning	3.736	3.819	3.609	3.222	3.100
9. Rentebaten per woning	2	3	25	34	22
10. Rentelasten per woning	808	844	919	1.015	1.045
11. Jaarresultaat (vóór belastingen) per woning	1.855	651	945	975	1.493
Personeelsbezetting					
1. Gemiddelde leeftijd personeel	51	50	50	48	47
2. Gemiddeld aantal dienstjaren	19	18	17	15	14
Aantal formatieplaatsen per 31-12 gesplitst naar activiteiten:					
1. Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2. Directiesecretariaat	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7
3. Klanten en service	6,8	5,6	5,6	6,6	6,4
4. Bedrijfsdiensten	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9
5. Vastgoed *beheer en ontwikkeling*	8,0	9,0	9,0	10,0	10,0
6. Onderhoudsdienst	10,8	10,8	12,8	12,8	13,8
7. Huishoudelijke dienst	1,2	1,2	1,2	1,2	1,4
TOTAAL	**32,3**	**32,1**	**34,2**	**36,2**	**37,2**

TOELICHTING BEREKENING KENGETALLEN

Het verhuren van woningen

1. Mutatiegraad:
   Het aantal mutaties gedeeld door het aantal woningen maal 100.
2. Acceptatiegraad:
   Het aantal mutaties gedeeld door het aantal aanbiedingen maal 100.

Financiële continuïteit

1. Solvabiliteit eigen vermogen:
   Het totale eigen vermogen gedeeld door 1% van het balanstotaal ultimo boekjaar.
   Solvabiliteit eigen vermogen + voorzieningen:
   De som van het eigen vermogen en de voorzieningen gedeeld door 1% van het balanstotaal ultimo boekjaar.
2. Liquiditeit (current ratio):
   Het totaal van de vlottende activa gedeeld door het totaal van de kortlopende schulden ultimo boekjaar.
3. Rentabiliteit eigen vermogen:
   Het jaarresultaat gedeeld door 1% van het eigen vermogen ultimo boekjaar.
4. Rentabiliteit eigen vermogen + voorzieningen:
   Het jaarresultaat gedeeld door 1% van de som van eigen vermogen en voorzieningen ultimo boekjaar.
5. Rentabiliteit totaal vermogen:
   De som van het jaarresultaat en de verschuldigde rente over het boekjaar gedeeld door 1% van het balanstotaal ultimo boekjaar.
6. Rentevoet externe financiering:
   De verschuldigde rente geldleningen gedeeld door 1% van het schuldrestant van de leningen einde boekjaar.
7. Cash - flow per woning:
   De som van jaarresultaat en afschrijvingen, gedeeld door het aantal woningen.
8. Loan-to-value:
   Het totaal van de leningen gedeeld door de 1% van de bedrijfswaarde van de woningen.
9. Interest-Coverage-Ratio:
   Totaal van de operationele kasstroom gecorrigeerd met de renteuitgaven gedeeld door de renteuitgaven.
10. Debt-Service-Coverage-Ratio:
    Totaal van de operationele kasstroom gecorrigeerd met de renteuitgaven gedeeld door het totaal van de renteuitgaven, de renteontvangsten en de aflossingsverplichting van de leningen.

Balans en winst- en verliesrekening

1. Boekwaarde per woning:
   De totale boekwaarde van het woningbezit, gedeeld door het aantal woningen.
2. Bedrijfswaarde per woning:
   De totaal berekende bedrijfswaarde van het woningbezit, gedeeld door het aantal woningen.